

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 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 02.05.2022, sp.zn. DDBA 003/2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 27/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 1715 na parcele číslo 456/2, pozemkov parcelné číslo 455, 456/1 a 456/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hurbanovo, obec Hurbanovo, okres Komárno, vedených na LV č. 805.

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 30.05.2021

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 1715 na parcele číslo 456/2, pozemkov parcelné číslo 455, 456/1 a 456/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hurbanovo, obec Hurbanovo, okres Komárno, vedených na LV č. 805.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
24.05.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
24.05.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 02.05.2022 - príloha č. 1,
- Výzvy na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 42/2016, vypracoval znalec Ing. Imrich Mészáros dňa 08.03.2016 – 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 24.05.2022,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 805, vyhotovený dňa 05.05.2022, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo, objednávka K1 – 562/2022 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 805 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.05.2022, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo - príloha č. 4,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 455, 456/1 a 456/2, Vektorová mapa, KÚ Hurbanovo, číslo zákazky K1 - 562/2022, vyhotovená dňa 05.05.2022 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 5,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 455, 456/1 a 456/2- vytvorená dňa 11.05.2022 cez katastrálny portál, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo - príloha č. 6,
- Geometrický plán na zameranie stavby na p.č. 456/2, vyhotovený dňa 03.02.2016, číslo plánu 44269285-15/2016, úradne overený dňa 15.02.2016 pod číslom 107/16, KÚ Hurbanovo, Mapový list č. Nové Zámky 8-9/23 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 42/2016 - príloha č. 7,
- Potvrdenie o veku stavby, vydalo správne oddelenie Mesta Hurbanovo dňa 21.01.2016 pod číslom 193-1/2016 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 42/2016 - príloha č. 8,
- Náčrt situácie a pôdorysu rodinného domu – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 42/2016 - 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 výroby 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 objektívizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 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 rodinný dom nebol sprístupnený, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, 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. 805, vyhotoveným dňa 05.05.2022, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou exteriéru ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 24.05.2022. Vnútorne priestory neboli znalcovi v písomne stanovenom termíne sprístupnené za účelom obhliadky a fotodokumentácie. Obhliadky sa v exteriéri zúčastnila osobne vlastníčka ohodnocovaných nehnuteľností pani Laura Lakatosová. Prítomné boli jej ďalšie tri osoby (dve ženy a jeden muž). Obhliadky sa zúčastnili aj dvaja príslušníci mestskej polície z Hurbanova na žiadosť vlastníčky s uvedením, že rodinný dom prenajímajú a nájomník ich nevpustí dnu.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 42/2016 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované po obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 42/2016 boli prevzaté geometrický plán na zameranie stavby na p.č. 456/2, potvrdenie o veku stavby, náčrt situácie a pôdorysu rodinného domu, 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 42/2016.

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:

Pozemky:

- záhrada, parcelné číslo 455,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 456/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 456/2.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 1715 na parcele číslo 456/2,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou
- plot v záhrade,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy.

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. 1715 na p.č. 456/2

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovaného bytu je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi 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 1715 na parcele číslo 456/2 sa nachádza na ulici Slobody orientačné číslo 23 v meste Hurbanovo, objekt je samostatne stojaci, prízemný, bez podpivničenia, bez obytného podkrovia, má zastavanú plochu cca 80 m², dom bol postavený v roku 1935.

Rodinný dom je napojený na verejný rozvod, zemný plyn a elektrický rozvod. Dispozične pozostáva z jednej izby, predsiene, kúpeľne s WC a kuchyne. V roku 2015 bola vykonaná čiastočná rekonštrukcia, práce sú vyhotovené amatérsky, v rámci rekonštrukcie boli vymenené pôvodné okná, nášľapné vrstvy podláh, vybavenia kúpeľne a kuchyne, vnútorného vedenia elektriny, vody, kanalizácie a plynu.

Základy tvoria betónové pásy bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti, bez podmurovky, strecha je zo západnej uličnej strany valbová, z východnej dvornej strany sedlová, škridla je pálená jednodrážková, bez okapových žlabov a zvodov, steny sú murované klasickým spôsobom z plných pálených tehál, stropy sú drevené trámčekové s rovným omietnutým podhlľadom, vonkajšie omietky sú z troch strán vápenocementové, čiastočne poškodené vzliňajúcou zemnou vlhkosťou, čiastočne prekrytou keramickým obkladom, snažiac sa neúspešne prekryť výskyt fľakov odlupujúcej sa vrchnej vrstvy maľovky, zo severnej strany od suseda je pôvodná striekaná omietka čiastočne poškodená, bez vybudovanej rímsy, vnútorné omietky sú vápenné hladké, dvere sú prevažne drevené hladké plné alebo presklené, okná sú novšie plastové s izolačným dvojsklom, nášľapné vrstvy podláh sú v izbe z laminátovej plávajúcej veľkoplošnej podlahoviny, inde je keramická dlažba, kúrenie je lokálne elektrickým radiátorom, vyhotovené boli novšie vnútorné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu, svetelnej a motorickej elektroinštalácie, elektrická prípojka je nadzemná z náprotivného elektrického betónového stĺpa cez nástrešák, skrinka s plynovým regulátorom je osadená v predzáhradke, skrinka s plynomerom je zabudovaná do vonkajšieho muriva v predzáhradke.

V kuchyni je kuchynská linka s elektrickým sporákom, časti stien sú v okolo kuchynskej linky obložené keramickým obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo, kombizáchod, nástenné pákové batérie, nástenný zásobníkový elektrický ohrievač vody, steny kúpeľne sú obložené keramickým obkladom cca do výšky 2 m.

Plot od ulice má na základových pásoch podmurovku z monolitického betónu, medzi zabetónovanými oceľovými stĺpkami je výplň v časti predzáhradky z plechových výliskov, v časti do dvora je celá výplň plechová, súčasťou plota sú celoplechová bránka a dvojkridlová brána, technická údržba je čiastočne zanedbaná, plot v záhrade je zo strojového pletiva na zabetónovaných oceľových stĺpkoch, pri dome sú vybudované spevnené plochy chodníky a manipulačné plochy z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1935	$(10,28+10,29)/2 \cdot (7,76+7,79)/2$	79,97	$120/79,97=1,501$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlóvé obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	10	49.5
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	90	5	85.5
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	5	128.25
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6435		6418,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.b lokálne - akumuláčn é kachle (1 ks)	65	0	65,0

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm)	116	0	115,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	821		821,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6435 + 821 * 1,501)/30,1260$	$(6418,3 + 821 * 1,501)/30,1260$	254,51	253,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	11,95	1935	175	87	5,94
2	Zvislé konštrukcie	20,03	1935	140	87	12,45
3	Stropy	10,50	1935	140	87	6,53
4	Zastrešenie bez krytiny	8,63	1935	110	87	6,83
5	Krytina strechy	7,39	1955	87	67	5,69
6	Klampiarske konštrukcie	0,00	1935	0	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,52	2015	65	7	0,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,65	1975	87	47	1,97
9	Vnútorne keramické obklady	1,52	2015	56	7	0,19
10	Schody	0,00	1935	0	0	0,00
11	Dvere	1,86	2015	65	7	0,20
12	Vráta	0,00	1935	0	0	0,00
13	Okná	7,32	2015	65	7	0,79

14	Povrchy podláh	6,98	2015	56	7	0,87
15	Vykurovanie	0,90	2015	56	7	0,11
16	Elektroinštalácia	7,18	2015	91	7	0,55
17	Bleskozvod	0,00	1935	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,24	2015	56	7	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	2015	56	7	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,48	2015	70	7	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,90	2015	56	7	0,11
22	Vybavenie kuchýň	2,43	2015	56	7	0,30
23	Hygienické zariadenia a WC	1,38	2015	56	7	0,17
24	Výťahy	0,00	1935	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2015	0	0	0,00
	Opotrebenie					43,52%
	Technický stav					56,48%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	254,51 €/m ² *79,97 m ² *3,043*1,00	61 934,68
Východisková hodnota poškodeného podlažia	253,95 €/m ² *79,97 m ² *3,043*1,00	61 798,40
Technická hodnota	56,48% z 61 798,40	34 903,74

Poškodenosť stavby: $(61\,934,68\text{€} - 61\,798,40\text{€}) / 61\,934,68\text{€} * 100\% = 0,22\%$

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
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,37m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,37m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	17,11m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $3,35+7,83+2,19 = 13,37$ m
 Pohľadová plocha výplne: $13,37*1,28 = 17,11$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	1975	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,37m * 53,98 \text{ €/m} + 17,11m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ €/ks} + 1ks * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,043 * 1,00$	4 108,11
Technická hodnota	41,25 % z 4 108,11 €	1 694,60

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.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	64,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	96,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 64 m
 Pohľadová plocha výplne: $64*1,5 = 96,00$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	1986	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(64,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 96,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,043 * 1,00$	4 782,14
Technická hodnota	28,00 % z 4 782,14 €	1 339,00

2.2.3 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: 18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1976	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,00$	3 236,60
Technická hodnota	42,50 % z 3 236,60 €	1 375,56

2.2.4 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: $1,32 \cdot 1,6 \cdot 1,1 = 2,32 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1976	46	34	80	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,32 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,043 \cdot 1,00$	1 795,09
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 1\,795,09 \text{ €}$	762,91

2.2.5 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: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2015	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} \cdot 17,59 \text{ €/bm} \cdot 3,043 \cdot 1,00$	214,11
Technická hodnota	$88,33 \% \text{ z } 214,11 \text{ €}$	189,12

2.2.6 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: $2,4*3,3*1,8 = 14,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2015	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,26 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 1,00$	4 681,26
Technická hodnota	$88,33 \% \text{ z } 4 681,26 \text{ €}$	4 134,96

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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $7,77 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1996	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,043 * 1,00$	591,10
Technická hodnota	56,67 % z 591,10 €	334,98

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: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1978	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,043 * 1,00$	214,68
Technická hodnota	26,67 % z 214,68 €	57,26

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: 8.2. 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: $1,09*14,05+3,36*7,72+6,34*14,56 = 133,56 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1975	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$133,56 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 1,00$	3 507,43
Technická hodnota	$41,25 \% \text{ z } 3 507,43 \text{ €}$	1 446,81

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 1715 na p.č. 456/2	61 798,40	34 903,74
Plot od ulice s brámkou a bránou	4 108,11	1 694,60
Plot v záhrade	4 782,14	1 339,00
Vodovodná prípojka	3 236,60	1 375,56
Vodomerná šachta	1 795,09	762,91
Kanalizačná prípojka	214,11	189,12
Žumpa	4 681,26	4 134,96
Elektrická prípojka	591,10	334,98
Plynová prípojka	214,68	57,26
Spevnené plochy	3 507,43	1 446,81
Celkom:	84 928,92	46 238,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Hurbanovom v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Hurbanovo je vzdialené komunikáciami cca 16,3 km severne od centra okresného mesta Komárno a cca 15 km južne od centra okresného mesta Nové Zámky. V meste je kompletná vybavenosť. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v juhovýchodnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, západne cca 1 km je futbalový štadión, severozápadne cca 1,1 km je mestský park so Slovenskou ústrednou hvezdárňou, popri hlavnej komunikácii je sieť obchodovestskej štruktúry. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na mestské rozvody vody, elektro a plyn.

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 1715 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 3377402 505 zo dňa 05.04.2022 v prospech záložného veriteľa Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc. č. 455, 456/1, 456/2 a na stavbu rodinný dom so súp. č. 1715 na pozemku registra C KN parc. č. 456/2 v celosti.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1715 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo V-2022/16 z 26.5.2016 v prospech Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava IČO: 31 335 004 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, zml. č. 3377402 8 04 a 3377402 5 05 na parc. reg. „C“ č. 455, 456/1, 456/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 1715 na parc.reg. „C“ č. 456/2 (bývalá vlastníčka: Horváthová Klára r. Horváthová, nar.25.12.1960), v.z. 371/16;

Exekučný príkaz EX 66532/2018, (pôv. EX 4701/17 zo dňa 29.11.2017, Z-6694/17) zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko, a.s., Metodova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35 697 270 na parc. reg. „C“ č. 455, 456/1, 456/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 1715 na parc. reg. „C“ č. 456/2. (Exekútor: súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD. – súdny exekútor), v.z. 650/17, (bývalá vlastníčka: Horváthová Klára r. Horváthová, nar.25.12.1960), Z-7588/2020;

Exekučný príkaz EX 10380/17 zo dňa 06.04.2018, Z-2148/18 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256, na parc. reg. „C“ č. 455, 456/1, 456/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 1715 na parc. reg. „C“ č. 456/2. (Exekútor: súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), v.z. 261/18 (bývalá vlastníčka: Horváthová Klára r. Horváthová, nar.25.12.1960);

Exekučný príkaz EX 15435/13 zo dňa 06.04.2018, Z-2150/18 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské Nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256, na parc. reg. „C“ č. 455, 456/1, 456/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 1715 na parc. reg. „C“ č. 456/2. (Exekútor: súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý, PhD.), v.z. 262/18, (bývalá vlastníčka: Horváthová Klára r. Horváthová, nar.25.12.1960);

Exekučný príkaz 288EX 321/20-22 zo dňa 18.08.2020, zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, 814 99 Bratislava 1, IČO: 35776005, na pozemky parc. reg. „C“ č. 455, 456/1, 456/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 1715 na parc. reg. „C“ č. 456/2. (Exekútor: súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek), Z-5067/2020.

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 ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,165	5	0,83
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	69,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 69,09 / 180$	0,384
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 46 238,94 \text{ €} * 0,384$	17 755,75 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 455 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky parcelné číslo 456/1 a 456/2 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Hurbanovo v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Hurbanovo má podľa údaju z internetovej stránky cca 7.375 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. 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:

$$V\text{ŠHPOZ} = M \times V\text{ŠHMJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\text{ŠHMJ} = V\text{HMJ} \times k\text{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k\text{PD} = k\text{S} \times k\text{V} \times k\text{D} \times k\text{F} \times k\text{I} \times k\text{Z} \times k\text{R} \quad [-],$$

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 ²]	Podiel	Výmera [m ²]
455	záhrada	676	676,00	1/1	676,00
456/1	zastavané plochy a nádvoría	309	309,00	1/1	309,00
456/2	zastavané plochy a nádvoría	80	80,00	1/1	80,00
Spolu výmera					1 065,00

Obec:

Hurbanovo

Východisková hodnota:

VHMJ = 4,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,40 * 1,00$	2,2344
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,2344$	11,13 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 065,00 \text{ m}^2 * 11,13 \text{ €/m}^2$	11 853,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 455	$676,00 \text{ m}^2 * 11,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 523,88
parcels č. 456/1	$309,00 \text{ m}^2 * 11,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 439,17
parcels č. 456/2	$80,00 \text{ m}^2 * 11,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	890,40
Spolu		11 853,45

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.

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 [€]
Stavby	
RD s.č. 1715 na p.č. 456/2	13 403,03
Plot od ulice s bránkou a bránou	650,73
Plot v záhrade	514,18
Vodovodná prípojka	528,21
Vodomerná šachta	292,96
Kanalizačná prípojka	72,62
Žumpa	1 587,82
Elektrická prípojka	128,63
Plynová prípojka	21,99
Spevnené plochy	555,57
Spolu stavby	17 755,75
Pozemky	
pozemok - parc. č. 455 (676 m ²)	7 523,88
pozemok - parc. č. 456/1 (309 m ²)	3 439,17
pozemok - parc. č. 456/2 (80 m ²)	890,40
Spolu pozemky (1 065,00 m²)	11 853,45
Všeobecná hodnota celkom	29 609,20
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 600,00

Slovom: Dvadsaťdeväťtisícšesťsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 27.5.2022

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 02.05.2022 – 1 strana,
 - Výzvy na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia – 2 strany,
 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 805, vyhotovený dňa 05.05.2022, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo, objednávka K1 – 562/2022 – 3 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 805 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.05.2022, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo – 3 strany,
 - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 455, 456/1 a 456/2, Vektorová mapa, KÚ Hurbanovo, číslo zákazky K1 - 562/2022, vyhotovená dňa 05.05.2022 – 1 strana,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 455, 456/1 a 456/2- vytvorená dňa 11.05.2022 cez katastrálny portál, okres Komárno, obec Hurbanovo, katastrálne územie Hurbanovo - 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie stavby na p.č. 456/2, vyhotovený dňa 03.02.2016, číslo plánu 44269285-15/2016, úradne overený dňa 15.02.2016 pod číslom 107/16, KÚ Hurbanovo, Mapový list č. Nové Zámky 8-9/23 - 1 strana,
 - Potvrdenie o veku stavby, vydalo správne oddelenie Mesta Hurbanovo dňa 21.01.2016 pod číslom 193-1/2016 – 1 strana,
 - Náčrt situácie a pôdorysu rodinného domu – 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 16 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 27/2022.

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