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 08.06.2021, sp.zn. DDBA 003/2021

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 28/2021**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu súpisné číslo 498 na parcele číslo 1263/1, pozemkov parcelné číslo 1263/1, 1263/2 a 1264, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hlohovec, obec Hlohovec, okres Hlohovec, vedených na LV č. 3386.

Počet strán (z toho príloh): 41 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 06.07.2021

## I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu súpisné číslo 498 na parcele číslo 1263/1, pozemkov parcelné číslo 1263/1, 1263/2 a 1264, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Hlohovec, obec Hlohovec, okres Hlohovec, vedených na LV č. 3386.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

30.06.2021.

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

30.06.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.06.2021, sp. zn 003/2021 - príloha č. 1,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

- Znalecký posudok číslo 173/2014, vypracoval znalec Ing. Róbert Golutz dňa 29.09.2014 – 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 30.06.2021,

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 3386, vyhotovený dňa 16.06.2021, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec, objednávka K1 – 327/2021 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 3,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 3386 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.07.2021, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec - príloha č. 4,

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 1263/1, 1263/2 a 1264, Vektorová mapa, KÚ Hlohovec, číslo zákazky K1 – 327/2021, vyhotovená dňa 16.06.2021 – e-mailom doručená kópia originálu - príloha č. 5,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1263/1, 1263/2 a 1264 - vytvorená dňa 03.07.2021 cez katastrálny portál, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec - príloha č. 6,

- Geometrický plán na zameranie rodinného domu p.č. 1263/1 a oddelenie druhu pozemku p.č. 1264, vyhotovený dňa 23.09.2014, číslo plánu 091/2014, úradne overený dňa 25.09.2014 pod číslom 389/2014, KÚ Hlohovec, Mapový list č. Hlohovec 7-7/12 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 173/2014 - príloha č. 7,

- Stavebné povolenie, vydal Spoločný obecný úrad v Hlohovci, Mesto Hlohovec dňa 18.06.2013 pod č. 206/2013-LM, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.07.2013 – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 173/2014 - príloha č. 8,

- Čestné prehlásenie vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností o veku stavby a údajoch o rekonštrukcii a modernizácii - príloha č. 9,

- Grafická schéma situácie a pôdorysu stavby – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 173/2014 - príloha č. 10,

- Fotodokumentácia - príloha č. 11.

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 výrobnej povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

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

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

- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

a) porovnávacia 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 diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

## 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je ukončený, nie je ho 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. 3386, vyhotoveným dňa 16.06.2021, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec - ktorý tvorí prílohu č. 3.

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 3386 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 03.07.2021, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 30.06.2021. Obhliadky sa zúčastnili vlastníci ohodnocovaných nehnuteľností pán Marián Kováč a manželka pani Martina Kováčová, rodená Jalakšová.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 173/2014 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 173/2014 boli prevzaté geometrický plán na zameranie rodinného domu p.č. 1263/1 a oddelenie druhu pozemku p.č. 1264, stavebné povolenie, čestné prehlásenie vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností o veku stavby a údajoch o rekonštrukcii a modernizácii, grafická schéma situácie a pôdorysu stavby, 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 konfrontované s údajmi uvedenými v poskytnutom Znaleckom posudku číslo 173/2014.

e) údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1263/1,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1263/2,

- záhrada, parcelné číslo 1264.

Stavby:

- rozostavaný rodinný dom súpisné číslo 498 na parcele číslo 1263/1,

Ploty:

- plot od ulice s bránkou a bránou,

- oplotenie parcely číslo 1264 s podmurovkou,

- oplotenie záhrady,

Studne:

- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- vodomerná šachta,

- kanalizačná prípojka,

- 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 Rozostavaný RD .č. 498 na p.č. 1263/1

**POPIS STAVBY**

Rozostavaný rodinný dom súpisné číslo 498 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 1263/1 v okresnom meste Hlohovec na Radlinského ulici orientačné číslo 49. Pôvodná časť domu bola postavená v roku 1958, na základe povolenia č. 206/2013. LM, právoplatného dňa 24.07.2013 bola zrealizovaná v rokoch 2013-2014 prístavba k domu s prestavbou a modernizáciou pôvodnej časti, pričom bola zrealizovaná nová časť obvodových a nosných stien prístavby vrátane deliacich priečok, ku dňu obhliadky nie je úplne ukončená, zrealizované boli nové stužujúce vence a nová strešná konštrukcia s krytinou, nové podlahy vrátane hydroizolácie a tepelnej izolácie, vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody, kanalizácie a plynu, zrealizované bolo podlahové teplovodné ústredné kúrenie, osadené boli plastové vstupné dvere a plastové okná s izolačným trojsklom, zo strany ulice doplnené plastovými vonkajšími roletami, v roku 2013 boli zrealizované nové prípojky vody, elektro a plynu.

Dom dispozične pozostáva z štyroch izieb, dvoch kúpeľní s WC, kuchyne s jedálňou, kotolne a skladu so samostatným vstupom z dvora.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované, strecha je valbová, krov drevený, krytina z betónovej škridle Bramac, vyhotovený je nový bleskozvod, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu s poplastovanou povrchovou úpravou, strop je drevený so sadrokartónovým rovným podhľadom, obvodové steny pôvodnej stavby sú opatrené kontaktným zateplením s podkladovou stierkou pre navrhovanú tenkovrstvovú omietky, novovybudované vonkajšie murivo prístavby je obložené tepelnou izoláciou typ Velox bez povrchovej úpravy, vnútorné omietky sú vápenné so stierkovanou úpravou, navrhované obložkové zárubne s interiérovými dvermi neboli v čase obhliadky osadené, nášľapné vrstvy podláh sú v obytných miestnostiach z plávajúcej veľkoplošnej laminátovej podlahoviny, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba imitujúca drevo, zdrojom kúrenia je plynový kotol typ Buderus, ohrev úžitkovej vody je zásobníkovým ohrievačom prepojeným s kotlom ÚK, v kuchyni je kútová kuchynská linka s granitovým drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou pákovou batériou, súčasťou linky je sklokeramická varná doska, elektrická pečiaca rúra, odsávač pár, umývačka riadu, chladnička a mraznička, vo väčšej kúpeľni v zadnej časti domu je kútová tvarovaná vaňa, samostatná sprcha, umývadlo v toaletnej skrinke a splachovací záchod Geberit, steny sú po strop obložené keramickým obkladom, v prednej menšej kúpeľni je plánovaná kútová vaňa s vaňovou pákovou batériou, umývadlo s pákovou stojánkovou batériou a kombizáchod, zariaďovacie predmety ani batérie neboli v čase obhliadky inštalované, neboli zhotovené navrhované keramické obklady stien, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, rozvodná skrinka s automatickými ističmi je osadená na chodbe, technická údržba je dobrá.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1958 | 18,85\*12,43-(11,31-1,85)\*(2,74+2,46) | 185,11 |  |
| 1. NP | 2014 | (1,945+0,15)\*(1,975+0,375)+(1,535+0,375)\*5,14 | 14,74 |  |
| Spolu 1. NP |  |  | 199,85 | 120/199,85=0,600 |

**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** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 | 100 | 960,0 |
| **3** | **Podmurovka** |  |  |  |
|  | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 | 100 | 380,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 | 100 | 1290,0 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 100 | 400,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 | 100 | 625,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | 800 | 100 | 800,0 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |  |  |
|  | 12.3 z plastov žľaby a zvody | 200 | 100 | 200,0 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |  |  |
|  | 13.3 z hliníkového plechu | 25 | 100 | 25,0 |
| **14** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 | 50 | 130 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |  |  |
|  | 16.9 kovové | 210 | 100 | 210,0 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 10 | 19,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |  |  |
|  | 20.2 plastové | 105 | 100 | 105,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 | 100 | 355,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 | 100 | 150,0 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |  |  |
|  | 24.2.b podlahové teplovodné | 770 | 100 | 770,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 100 | 280,0 |
| **26** | **Domáci telefón (rozvod pod omietkou)** |  |  |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 80 | 100 | 80,0 |
| **27** | **Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)** |  |  |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 80 | 100 | 80,0 |
| **29** | **Bleskozvod** |  |  |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 155 | 100 | 155,0 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 | 100 | 35,0 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |  |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 100 | 35,0 |
|  | **Spolu** | **8835** |  | **8534,0** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |  |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |  |  |
|  | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc…) (1 ks) | 335 | 100 | 335,0 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |  |  |
|  | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks) | 200 | 100 | 200,0 |
|  | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks) | 150 | 100 | 150,0 |
|  | 36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks) | 250 | 100 | 250,0 |
|  | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.4 bm) | 297 | 100 | 297,0 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks) | 65 | 0 | 0,0 |
|  | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks) | 115 | 100 | 115,0 |
|  | 37.5 umývadlo (2 ks) | 20 | 50 | 10,0 |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 | 100 | 75,0 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |  |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks) | 105 | 67 | 70,4 |
|  | 38.3 pákové nerezové (3 ks) | 60 | 67 | 40,2 |
| **39** | **Záchod** |  |  |  |
|  | 39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks) | 80 | 100 | 80,0 |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 0 | 0,0 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks) | 160 | 50 | 80,0 |
|  | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks) | 20 | 100 | 20,0 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks) | 60 | 50 | 30,0 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 100 | 240,0 |
|  | **Spolu** | **2427** |  | **2162,6** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (8835 + 2427 \* 0,600)/30,1260 | (8534 + 2162,6 \* 0,600)/30,1260 | 341,61 | 326,35 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1958 | 63 | 47 | 110 | 57,27 | 42,73 |
| 1. NP - prístavba | 2014 | 7 | 47 | 54 | 12,96 | 87,04 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1958** |  |  |
| Východisková hodnota | 341,61 €/m2\*185,11 m2\*2,558\*1,02 | 164 991,35 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 326,35 €/m2\*185,11 m2\*2,558\*1,02 | 157 621,05 |
| Technická hodnota | 42,73% z 157 621,05 | 67 351,47 |
| **1. NP - prístavba z roku 2014** |  |  |
| Východisková hodnota | 341,61 €/m2\*14,74 m2\*2,558\*1,02 | 13 137,99 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 326,35 €/m2\*14,74 m2\*2,558\*1,02 | 12 551,10 |
| Technická hodnota | 87,04% z 12 551,10 | 10 924,48 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota po dokončení [€]** | **Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 178 129,34 | 170 172,15 | 78 275,95 |
| **Spolu** | **178 129,34** | **170 172,15** | **78 275,95** |

**Dokončenosť stavby:** ( 170 172,15€ / 178 129,34€) \* 100 % = 95,53%

#### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.2.1 Plot od ulice s bránkou 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 | 2,00m | 700 | 23,24 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **23,24 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch | 4,00m2 | 611 | 20,28 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  2 m**Pohľadová plocha výplne:**  2\*2 = 4,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**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 bránkou a bránou | 1985 | 36 | 24 | 60 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (2,00m \* 23,24 €/m + 4,00m2 \* 20,28 €/m2 + 1ks \* 246,80 €/ks + 1ks \* 134,44 €/ks) \* 2,558 \* 1,02 | 1 327,64 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 1 327,64 € | 531,06 |

##### 2.2.2 Oplotenie parcely číslo 1264 s podmurovkou

**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 | 16,00m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 16,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 35,20m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  16 m**Pohľadová plocha výplne:**  16\*2,2 = 35,20 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Oplotenie parcely číslo 1264 s podmurovkou | 2013 | 8 | 52 | 60 | 13,33 | 86,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (16,00m \* 53,98 €/m + 35,20m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,558 \* 1,02 | 3 411,61 |
| Technická hodnota | 86,67 % z 3 411,61 € | 2 956,84 |

##### 2.2.3 Oplotenie záhrady

**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 | 34,00m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 68,00m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  34 m**Pohľadová plocha výplne:**  34\*2 = 68,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Oplotenie záhrady | 1985 | 36 | 14 | 50 | 72,00 | 28,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (34,00m \* 5,64 €/m + 68,00m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,558 \* 1,02 | 2 737,64 |
| Technická hodnota | 28,00 % z 2 737,64 € | 766,54 |

##### 2.2.4 Studňa

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** vŕtaná**Hĺbka:** 16 m**Priemer:** 250 mm**Počet elektrických čerpadiel:** 1**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 1,02**Rozpočtový ukazovateľ:** 70,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Studňa | 2013 | 8 | 42 | 50 | 16,00 | 84,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (70,21 €/m \* 16m + 422,23 €/ks \* 1ks) \* 2,558 \* 1,02 | 4 032,69 |
| Technická hodnota | 84,00 % z 4 032,69 € | 3 387,46 |

##### 2.2.5 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 navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  4 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodovodná prípojka | 2013 | 8 | 52 | 60 | 13,33 | 86,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4 bm \* 41,49 €/bm \* 2,558 \* 1,02 | 433,02 |
| Technická hodnota | 86,67 % z 433,02 € | 375,30 |

##### 2.2.6 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 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,3\*1,5\*2 = 3,9 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta | 2013 | 8 | 52 | 60 | 13,33 | 86,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3,9 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,558 \* 1,02 | 2 587,38 |
| Technická hodnota | 86,67 % z 2 587,38 € | 2 242,48 |

##### 2.2.7 Kanalizačná prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:** 2.1.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  6,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizačná prípojka | 1958 | 63 | 17 | 80 | 78,75 | 21,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6,5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,558 \* 1,02 | 703,65 |
| Technická hodnota | 21,25 % z 703,65 € | 149,53 |

##### 2.2.8 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) káblová prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  525/30,1260 = 17,43 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  10,46 €/bm**Počet merných jednotiek:**  8 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Elektrická prípojka | 2013 | 8 | 52 | 60 | 13,33 | 86,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8 bm \* (17,43 €/bm + 0 \* 10,46 €/bm) \* 2,558 \* 1,02 | 363,82 |
| Technická hodnota | 86,67 % z 363,82 € | 315,32 |

##### 2.2.9 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 €/bm**Počet merných jednotiek:**  8 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,558**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 1,02

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Plynová prípojka | 2013 | 8 | 52 | 60 | 13,33 | 86,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8 bm \* 14,11 €/bm \* 2,558 \* 1,02 | 294,52 |
| Technická hodnota | 86,67 % z 294,52 € | 255,26 |

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rozostavaný RD .č. 498 na p.č. 1263/1 | 170 172,15 | 78 275,95 |
| Plot od ulice s bránkou a bránou | 1 327,64 | 531,06 |
| Oplotenie parcely číslo 1264 s podmurovkou | 3 411,61 | 2 956,84 |
| Oplotenie záhrady | 2 737,64 | 766,54 |
| Studňa | 4 032,69 | 3 387,46 |
| Vodovodná prípojka | 433,02 | 375,30 |
| Vodomerná šachta | 2 587,38 | 2 242,48 |
| Kanalizačná prípojka | 703,65 | 149,53 |
| Elektrická prípojka | 363,82 | 315,32 |
| Plynová prípojka | 294,52 | 255,26 |
| **Celkom:** | **186 064,12** | **89 255,74** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rozostavaný rodinný dom súpisné číslo 498 sa nachádza v zastavanom území mesta Hlohovec v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Hlohovec je vzdialené komunikáciami cca 20 km severovýchodne od centra krajského mesta Trnava. V meste sú základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvične, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatológa a praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. V blízkosti sú rodinné domy, v dosahu cca 500 m je kompletná vybavenosť okresného mesta. Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný rozostavaný rodinný dom je umiestnená cca 550 m južne od železničnej stanice, cca 500 m severne od centra mesta, koryto rieky Váh približne 1,1 km pešo západne. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

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

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3386 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P 8/2021, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava (IČO : 31 335 004), Oznámenie zo dňa 08.01.2021 o začatí výkonu záložného práva č. V 2186/2014 predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. na pozemky parc.č. 1263/1, 1263/2, 1264 a rozostavaný rodinný dom súp.č. 498 na parc.č. 1263/1 - č.z. 104/21.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3386 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava (IČO : 31 335 004) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok vklad č. V 2186/2014 zo dňa 10.12.2014 na pozemky parc.č. 1263/1, 1263/2, 1264 a rozostavaný rodinný dom súp.č. 498 na parc.č. 1263/1 - č.z. 2598/14; Z 818/2021, Exekútorský úrad Trnava, Súdny exekútor JUDr. Adriana Juhásová, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 241EX 148/21-11 zo dňa 16.04.2021 v prospech oprávneného Solčanský Miroslav, Nitrianska 962/28, Hlohovec, na pozemky parc.č. 1263/1, 1263/2, 1264 a rozostavaný rodinný dom súp.č. 498 na parc.č. 1263/1 - č.z. 806/21.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3386 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Bez zápisu.

#### 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 diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Jeho hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,85.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,85

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700) | 2,550 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,850 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,468 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765) | 0,085 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 0,850 | 13 | 11,05 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 1,700 | 30 | 51,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 1,700 | 8 | 13,60 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 2,550 | 7 | 17,85 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,850 | 6 | 5,10 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. | II. | 1,700 | 10 | 17,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 1,700 | 9 | 15,30 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 1,700 | 6 | 10,20 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností k SZ - SV | IV. | 0,468 | 5 | 2,34 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 2,550 | 6 | 15,30 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 1,700 | 7 | 11,90 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, autobus a miestna doprava | II. | 1,700 | 7 | 11,90 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 1,700 | 10 | 17,00 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,850 | 8 | 6,80 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,700 | 9 | 15,30 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,850 | 8 | 6,80 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,085 | 7 | 0,60 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,085 | 4 | 0,34 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,850 | 20 | 17,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **246,38** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 246,38/ 180 | 1,369 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 89 255,74 € \* 1,369 | **122 191,11 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**POPIS**

Pozemky parcelné číslo 1263/1 a 1263/2 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 1264 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Hlohovec v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Hlohovec má podľa údaju z internetovej stránky cca 22.079 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na mestský vodovod, kanalizáciu, 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:

VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

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

VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

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 [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1263/1 | zastavané plochy a nádvoria | 182 | 182,00 | 1/1 | 182,00 |
| 1263/2 | zastavané plochy a nádvoria | 150 | 150,00 | 1/1 | 150,00 |
| 1264 | záhrada | 530 | 530,00 | 1/1 | 530,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **862,00** |

**Obec:**  Hlohovec**Východisková hodnota:**  VHMJ = 9,96 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS 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 | 1,30 |
| kV 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 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,20 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 3,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 1,30 \* 1,05 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,50 \* 3,00 \* 1,00 | 7,3710 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 9,96 €/m2 \* 7,3710 | 73,42 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 862,00 m2 \* 73,42 €/m2 | **63 288,04 €** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 1263/1 | 182,00 m2 \* 73,42 €/m2 \* 1 / 1 | 13 362,44 |
| parcela č. 1263/2 | 150,00 m2 \* 73,42 €/m2 \* 1 / 1 | 11 013,00 |
| parcela č. 1264 | 530,00 m2 \* 73,42 €/m2 \* 1 / 1 | 38 912,60 |
| **Spolu** |  | **63 288,04** |

## 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 neprimeranou pohnútkou.

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rozostavaný RD .č. 498 na p.č. 1263/1 | 107 159,78 |
| Plot od ulice s bránkou a bránou | 727,02 |
| Oplotenie parcely číslo 1264 s podmurovkou | 4 047,91 |
| Oplotenie záhrady | 1 049,39 |
| Studňa | 4 637,43 |
| Vodovodná prípojka | 513,79 |
| Vodomerná šachta | 3 069,96 |
| Kanalizačná prípojka | 204,71 |
| Elektrická prípojka | 431,67 |
| Plynová prípojka | 349,45 |
| **Spolu stavby** | **122 191,11** |
| **Pozemky** |  |
| pozemok - parc. č. 1263/1 (182 m2) | 13 362,44 |
| pozemok - parc. č. 1263/2 (150 m2) | 11 013,00 |
| pozemok - parc. č. 1264 (530 m2) | 38 912,60 |
| **Spolu pozemky (862,00 m2)** | **63 288,04** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **185 479,15** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **185 000,00** |

**Slovom: Jedenstoosemdesiatpäťtisíc Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 6.7.2021 Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 08.06.2021, sp. zn 003/2021 – 1 strana,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia – 2 strany,

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 3386, vyhotovený dňa 16.06.2021, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec, objednávka K1 – 327/2021 – 2 strany,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 3386 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.07.2021, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec – 2 strany,

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 1263/1, 1263/2 a 1264, Vektorová mapa, KÚ Hlohovec, číslo zákazky K1 – 327/2021, vyhotovená dňa 16.06.2021 – 1 strana,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1263/1, 1263/2 a 1264 - vytvorená dňa 03.07.2021 cez katastrálny portál, okres Hlohovec, obec Hlohovec, katastrálne územie Hlohovec - 1 strana,

- Geometrický plán na zameranie rodinného domu p.č. 1263/1 a oddelenie druhu pozemku p.č. 1264, vyhotovený dňa 23.09.2014, číslo plánu 091/2014, úradne overený dňa 25.09.2014 pod číslom 389/2014, KÚ Hlohovec, Mapový list č. Hlohovec 7-7/12 – 2 strany,

- Stavebné povolenie, vydal Spoločný obecný úrad v Hlohovci, Mesto Hlohovec dňa 18.06.2013 pod č. 206/2013-LM, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 29.07.2013 – 3 strany,

- Čestné prehlásenie vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností o veku stavby a údajoch o rekonštrukcii a modernizácii - 1 strana,

- Grafická schéma situácie a pôdorysu stavby - 3 strany,

- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 19 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 28/2021.

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