

Meno, adresa znalca:
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 123/2020

Zadávatel: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: 123/2020 zo dňa 01.06.2020.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.1020 na parc.č.1034/11, hospodárskej budovy súp.č.2247 na parc.č.1034/17, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.1034/4, 1034/11, 1034/17, katastrálne územie Tvrdošovce, obec Tvrdošovce, okres Nové Zámky, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Počet strán (z toho príloh): 33 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.1020 na parc.č.1034/11, hospodárskej budovy súp.č.2247 na parc.č.1034/17, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.1034/4, 1034/11, 1034/17, katastrálne územie Tvrdosovce, obec Tvrdosovce, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

3. Dátum vyžiadania posudku: 01.06.2020.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.06.2020.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.123/2020 zo dňa 01.06.2020.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 01.06.2020.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1372, katastrálne územie Tvrdosovce, obec Tvrdosovce, okres Nové Zámky, zo dňa 16.06.2020.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Tvrdosovce, obec Tvrdosovce, okres Nové Zámky, zo dňa 16.06.2020.

Geometrický plán č.1/2011 zo dňa 19.01.2011.

Potvrdenie o veku rodinného domu č.2/2011-P zo dňa 19.01.2011.

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu.

Situácia

Pôdorysný náčrt RD s.č.1020, parc.č.1034/11 M 1:100

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - 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 v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - 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
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 282/2018 Z.z..
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrťrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je užívaná vlastníckmi na účel zariadenia, to znamená, že nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č.1372, vytvorený cez katasterportál, dňa 16.06.2020, katastrálne územie Tvrdošovce, obec Tvrdošovce, okres Nové Zámky.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.1034/4 záhrada o výmere 358 m²

parc.č.1034/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 538 m²

parc.č.1034/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²

Stavby:

Rodinný dom s.č.1020 na parc.č.1034/11

Hospodárska budova súp.č.2247 na parc.č.1034/17

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Hajnalová Helena r.Fialová, Gorkého 1020/82, Tvrdošovce, PSČ 941 10, SR

Dátum narodenia: 10.01.1959

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.1372 zo dňa 16.06.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti

Poznámky

Zapísané na LV č.1372 zo dňa 16.06.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti

C. Tarchy:

Zapísané na LV č.1372 zo dňa 16.06.2020, ktorý je súčasťou prílohovej časti

D.Iné údaje:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom s.č.1020 na parc.č.1034/11 a hospodárska budova súp.č.2247 na parc.č.1034/17 sú zapísané do listu vlastníctva č.1372 a zakreslené do katastrálnej mapy v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Projektová dokumentácia rodinného domu nebola predložená. Predložený bol doklad o veku rodinného domu (viď.prílohovú časť). Rodinný dom je užívaný od roku 1930, v roku 1991 bola prevedená rekonštrukcia a bola postavená hospodárska budova..

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Rodinný dom s.č.1020 na parc.č.1034/11

Hospodárska budova súp.č.2247 na parc.č.1034/17

Chliev na parc.č.1034/11

Ploty na parc.č.1034/11, 1034/4

Vonkajšie úpravy na parc.č.1034/11

Pozemky:

parc.č.1034/4 záhrada o výmere 358 m²

parc.č.1034/11 zastavané plochy a nádvoria o výmere 538 m²

parc.č.1034/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 10 m²

e) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

f) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola realizovaná dňa 16.06.2020, za účasti znalca a vlastníčky. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 16.06.2020. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 16.06.2020.

g) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

16.06.2020.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.1020 na p.č.1034/11

POPIS STAVBY

Rodinný dom je prízemný, nepodpivničený. Stavba je užívaná od roku 1930, v roku 1991 bola prevedená komplexná rekonštrukcia a prístavba v zadnej časti, čo je zahrnuté vo výpočte opotrebenia Analytickou metódou (zníženie opotrebenia). Strecha je sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Rodinný dom je napojený na plynovod, elektrickú inštaláciu, vodovod, splašky sú zvedené do žumpy.

Dispozičné riešenie:

Prízemie (1.NP): pôvodný RD - chodba, 4 izby, kuchyňa, prístavba špajza, kúpeľňa, WC, garáž

Konštrukčný systém a vybavenie:

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je betónová omietnutá. Obvodové nosné steny sú murované prevažne z pálených tehly v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy prízemia sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké. Vnútorné dvere sú drevené plné a presklené, okná sú plastové s izotermickými sklami s osadenými vonkajšími plastovými roletami. Podlahy obytných priestorov sú prevažne z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú prevažne keramické. Vykurovanie je plynovým kachľami. Teplá voda je vyrábaná plynovým prietokovým ohrievačom osadeným v kúpeľni. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická - ističe. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia. Kanalizácia je zvedená z kuchyne, kúpeľne, WC prízemia do žumpy. V kúpeľni prízemia je smaltovaná vaňa, smaltované umývadlo, záchod je splachovací, výtokové armatúry sú nerezové pákové a bežné, obklad stien nad 1,35 m výšky.

V kuchyni prízemia je kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou nerezovou výtokovou armatúrou. Šporák je plynový s digestorom. Keramický obklad stien je za kuchynskou linkou a šporákom. Na základe uvedeného predpokladám životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1930	13,91*5,58+6,05*4,57	105,27	
1. NP	1991	7,91*4,57+1,18*4,84+8,05*2,82+1,18*3,03	68,14	
Spolu 1. NP			173,41	120/173,41=0,692

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
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255

4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
-	Konštrukcie navyše	
	klimatizácia	325
	saálavé konvektory	523
Spolu		7448

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60

	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1104

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7448 + 1104 * 0,692)/30,1260$	272,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,07	1930	200	90	2,28
2	Zvislé konštrukcie	18,21	1930	200	90	8,19
3	Stropy	11,41	1991	200	29	1,65
4	Zastrešenie bez krytiny	3,29	1991	150	29	0,64
5	Krytina strechy	7,54	1991	80	29	2,73
6	Klmpiarske konštrukcie	0,52	1991	80	29	0,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,07	1991	80	29	1,48
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,04	1991	90	29	0,98
9	Vnútorné keramické obklady	1,38	1991	72	29	0,56
10	Schody	1,39	1991	200	29	0,20
11	Dvere	5,51	1991	80	29	2,00
12	Vráta	0,00	1930	100	0	0,00
13	Okná	5,69	1991	80	29	2,06
14	Povrchy podláh	5,24	1991	80	29	1,90
15	Vykurovanie	5,37	1991	72	29	2,16
16	Elektroinštalácia	4,22	1991	72	29	1,70
17	Bleskozvod	0,00	1930	100	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,14	1991	72	29	0,46
19	Vnútorná kanalizácia	0,10	1991	72	29	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,27	1991	72	29	0,11

21	Ohrev teplej vody	0,37	1991	72	29	0,15
22	Vybavenie kuchýň	3,30	1991	72	29	1,33
23	Hygienické zariadenia a WC	0,86	1991	72	29	0,35
24	Výťahy	0,00	1991	100	0	0,00
25	Ostatné	12,01	1991	72	29	4,84
Opotrebenie						36,00%
Technický stav						64,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1930		
Východisková hodnota	272,59 €/m ² *173,41 m ² *2,618*0,95	117 564,80
Technická hodnota	64,00% z 117 564,80	75 241,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	117 564,80	75 241,47
Spolu	117 564,80	75 241,47

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska budova súp.č.2247 na parc.č.1034/17****POPIS STAVBY**

Stavba je prízemná nepodpivničená, bez možnosti využitia podkrovia. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm. Strecha je sedlová z drevených trámov s krytinou z pálenej škridle. Podlaha je betónová. Dvere sú drevené plné, okno dverené zdvojené. Údržba je primeraná, životnosť predpokladám 80 rokov.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1991	3,80*2,75	10,45	18/10,45=1,722

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480

10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
Spolu		4750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
Spolu		490

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4750 + 490 * 1,722) / 30,1260$	185,68

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1991	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$185,68 \text{ €/m}^2 * 10,45 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	4 825,86
Technická hodnota	63,75% z 4 825,86	3 076,49

2.2.2 Chliev na parc.č.1034/11**POPIS STAVBY**

Betónové základy, murované z pálenej tehly do 30,00 cm, fasáda brizolitová, vnútorné omietky vápennocementové hrubé, podlaha betónová, dvere doskové, okno jednoduché, strecha pultová s krytinou z AZC vlnoviek, životnosť 60 rokov.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1991	6,90*2,00	13,8	18/13,8=1,304

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
Spolu		3670

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3670 + 0 * 1,304)/30,1260$	121,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$121,82 \text{ €/m}^2 * 13,80 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	4 181,10
Technická hodnota	51,67% z 4 181,10	2 160,37

2.2.3 Plot uličný na parc.č.1034/11

Oplotenie je z betónovej podmurovky v ktorej sú osadené kovové stĺpy na ktorých je kovová tyčovina s kovovou výplňou. Vráta a vrátka sú plné plechové, životnosť 50 rokov.

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	16,66m	700	23,24 €/m

2. Podmurovka:

betónová monolitická alebo prefabrikovaná 16,66m 926 30,74 €/m

Spolu:**53,98 €/m****3. Výplň plotu:**z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme 17,49m² 435 14,44 €/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: 5,56+0,60+10,50 = 16,66 m**Pohľadová plocha výplne:** 16,66*1,05 = 17,49 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 2,618**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 uličný na parc.č.1034/11	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,66m * 53,98 €/m + 17,49m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,618 * 0,95	3 812,98
Technická hodnota	42,00 % z 3 812,98 €	1 601,45

2.2.4 Plot záhradný na parc.č.1034/4

Oceleové stĺpiky so strojovým pletivom, životnosť 40 rokov.

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 oceleových, betónových alebo drevených	36,32m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceleové alebo betónové stĺpiky	58,11m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 16,42+19,90 = 36,32 m**Pohľadová plocha výplne:** 36,32*1,60 = 58,11 m²**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k_{CU} = 2,618**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 na parc.č.1034/4	1991	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(36,32m * 5,64 €/m + 58,11m ² * 12,61 €/m ²) * 2,618 * 0,95	2 331,93
Technická hodnota	27,50 % z 2 331,93 €	641,28

2.2.5 Vodovodná prípojka na parc.č.1034/11

Napojenie na vodovod, životnosť 50 rokov.

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 navrtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$22,00+5,00+2,11 = 29,11 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 na parc.č.1034/11	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,11 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	3 003,85
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 3\,003,85 \text{ €}$	1 261,62

2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc.č.1034/11

Napojenie na žumpu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	827 2 Kanalizácia
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ	
Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 na parc.č.1034/11	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	282,34
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 282,34 \text{ €}$	169,40

2.2.7 Žumpa na parc.č.1034/11

Žumpa s oceľovým poklopom, životnosť 50 rokov.

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:	$2,20 \cdot 2,00 \cdot 3,00 = 13,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 na parc.č.1034/11	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,2 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,618 \cdot 0,95$	3 541,67
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 3\,541,67 \text{ €}$	2 125,00

2.2.8 Elektrická prípojka

Vzdušná jednokáblková, životnosť 50 rokov.

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} \cdot (15,93 \text{ €/bm} + 0 \cdot 9,56 \text{ €/bm}) \cdot 2,618 \cdot 0,95$	633,91
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 633,91 \text{ €}$	266,24

2.2.9 Spevnené plochy na parc.č.1034/11

Prístup k rodinnému domu, životnosť 50 rokov.

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:	$(7,05+3,96+4,95+8,90+4,21) \cdot 1,00 + 4,97 \cdot 3,29 = 45,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 na parc.č.1034/11	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45,42 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,618 * 0,95	974,88
Technická hodnota	42,00 % z 974,88 €	409,45

2.2.10 Plynová prípojka na parc.č.1034/11

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

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: 10,70 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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 na parc.č.1034/11	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,7 bm * 14,11 €/bm * 2,618 * 0,95	375,49
Technická hodnota	42,00 % z 375,49 €	157,71

2.2.11 Vodomerná šachta na parc.č.1034/11

Betónová s poklopom, životnosť 50 rokov.

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, ocelový poklop, vrátane vybavenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m³ OP
 Počet merných jednotiek: 1,60*1,60*1,40 = 3,58 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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 na parc.č.1034/11	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,58 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,618 * 0,95	2 263,97
Technická hodnota	42,00 % z 2 263,97 €	950,87

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.1020 na p.č.1034/11	117 564,80	75 241,47
Hospodárska budova súp.č.2247 na parc.č.1034/17	4 825,86	3 076,49
Chliev na parc.č.1034/11	4 181,10	2 160,37
Plot uličný na parc.č.1034/11	3 812,98	1 601,45
Plot záhradný na parc.č.1034/4	2 331,93	641,28
Vodovodná prípojka na parc.č.1034/11	3 003,85	1 261,62
Kanalizačná prípojka na parc.č.1034/11	282,34	169,40
Žumpa na parc.č.1034/11	3 541,67	2 125,00
Elektrická prípojka	633,91	266,24
Spevnené plochy na parc.č.1034/11	974,88	409,45
Plynová prípojka na parc.č.1034/11	375,49	157,71
Vodomerná šachta na parc.č.1034/11	2 263,97	950,87
Celkom:	143 792,78	88 061,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Tvrdošovce, v okrajovej časti obce. Obec sa nachádza cca 12 km od okresného mesta Nové Zámky. Nehnuteľnosti sú v zastavanom území obce, v uličnej zástavbe rodinných s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Gorkého), čo je hlavná obecná komunikácia. Prístup do obce je železničnou a autobusovou dopravou s pravidelnou frekvenciou jzd. Obec má cca 5200 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošta, materská a základná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti v meste sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 7 %. Realitný trh je v oceňovanej časti dobrý ponuka je v rovnováhe s dopytom. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom s.č.1020 na parc.č.1034/11. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť bola v čase obhliadky využívaná vlastníckmi na účel zariadenia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami (vid'.LV č.1372 zo dňa 16.06.2020 v prílohej časti). Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typa technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,250	13	3,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,500	20	10,00
Spolu				180	65,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 65,02 / 180$	0,361
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 88\,061,35 \text{ €} * 0,361$	31 790,15 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.2 Tvrdošovce****POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po spevnenej komunikácii (ul.Gorkého), v zastavanom území obce, v jej okrajovej obytnej časti, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1034/11	zastavané plochy a nádvoria	538	538,00	1/1	538,00
1034/17	zastavané plochy a nádvoria	10	10,00	1/1	10,00

Spolu výmera **548,00**

Obec:

Tvrdošovce

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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	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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_t 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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	3,9780
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,9780$	19,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 548,00 \text{ m}^2 * 19,81 \text{ €/m}^2$	10 855,88 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1034/11	$538,00 \text{ m}^2 * 19,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	10 657,78
parc. č. 1034/17	$10,00 \text{ m}^2 * 19,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	198,10
Spolu		10 855,88

3.2.1.3 Tvrdošovce**POPIS**

Pozemok je rovinatý, prístupné cez parc.č.1034/11, bez technickej infraštruktúry. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1034/4	záhrada		358	1/1	358,00

Obec: Tvrdošovce
Východisková hodnota: $V\dot{H}_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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	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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 3,00 * 1,00$	3,0600
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,0600$	15,24 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 358,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ €/m}^2$	5 455,92 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť bola v čase obhliadky využívaná vlastníckmi na účel zriadenia. Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnutelnosť je zaťažená ťarchami (viď.LV č.1372 zo dňa 16.06.2020 v prílohovej časti) . Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.1020 na p.č.1034/11	27 162,17
Hospodárska budova súp.č.2247 na parc.č.1034/17	1 110,61
Chliev na parc.č.1034/11	779,89
Plot uličný na parc.č.1034/11	578,12
Plot záhradný na parc.č.1034/4	231,50
Vodovodná prípojka na parc.č.1034/11	455,44
Kanalizačná prípojka na parc.č.1034/11	61,15
Žumpa na parc.č.1034/11	767,13
Elektrická prípojka	96,11
Spevnené plochy na parc.č.1034/11	147,81
Plynová prípojka na parc.č.1034/11	56,93
Vodomerná šachta na parc.č.1034/11	343,26
Pozemky	
Tvrdošovce - parc. č. 1034/11 (538 m ²)	10 657,78
Tvrdošovce - parc. č. 1034/17 (10 m ²)	198,10
Tvrdošovce - parc. č. 1034/4 (358 m ²)	5 455,92
Všeobecná hodnota celkom	48 101,95
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	48 100,00

Slovom: Štyridsaťosemtisícsto Eur

V Komárne dňa 01.08.2020

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.123/2020 zo dňa 01.06.2020.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 01.06.2020.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1372, katastrálne územie Tvrdošovce, obec Tvrdošovce, okres Nové Zámky, zo dňa 16.06.2020.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Tvrdošovce, obec Tvrdošovce, okres Nové Zámky, zo dňa 16.06.2020.

Geometrický plán č.1/2011 zo dňa 19.01.2011.

Potvrdenie o veku rodinného domu č.2/2011-P zo dňa 19.01.2011.

Situácia

Pôdorysný náčrt RD s.č.1020, parc.č.1034/11 M 1:100

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA