

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 93/2022

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

Číslo spisu (objednávky): 93/2022 (D 400622) zo dňa 07.04.2022

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu so súpisným číslom 1376 na parc.č.2182, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.2182, 2183, v katastrálnom území Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 32 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca :

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu so súpisným číslom 1376 na parc.č.2182, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.2182, 2183, v katastrálnom území Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 07.04.2022.

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno -- technického stavu) : 21.04.2022.

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 21.04.2022.

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka č.93/2021 (D 400622) zo dňa 07.04.2022.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 07.04.2022.

Potvrdenie č.2016/1051-61 o veku stavby zo dňa 24.08.2016.

Situácia a pôdorys prízemí rodinného domu

1.5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4007, zo dňa 19.04.2022, pre katastrálne územie Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy, zo dňa 19.04.2022, pre katastrálne územie Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použitý právny predpis :

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- 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., 213/2017, 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.štvrtrok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

- nie sú.

1.9 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť :

- podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. 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.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalca k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č.3 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2.Q/2021. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z listu vlastníctva č.4007 zo dňa 19.04.2022, pre okres Komárno, obec Kolárovo, katastrálne územie Kolárovo, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 2183; Výmera 453 m²; Druh pozemku Záhrady; Spôsob využ.p.4; Druh chr.n ; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ;

- Parcelné číslo 2182; Výmera 363 m²; Druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria; Spôsob využ.p.15; Druh chr.n ; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ;

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku :

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 1376; na parcele číslo 2182; Druh stavby 10; Popis stavby Rodinný dom s prístavbou; Druh chr.n. ; Umiest.stavby 1;

Legenda :

Druhu stavby :

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby :

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 v podiele 1/1 Cingel Imrich r.Cingel a Angelika Cingelová r.Czukárová, Častá 86, Kolárovo, PSČ 94603, SR

Dátum narodenia : 11.05.1973 Dátum narodenia: 01.03.1992

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-4535/16vz 16.11.2019

Zápis do KN, Z-2331/01, Urč.súp.č.č.OV-1/2001-94

ČASŤ C: ŤARCHY

Zapísané na LV č.4007 zo dňa 19.04.2022 ktorý je súčasťou prílohovej časti

Iné údaje:

Pkn.vl.č.11418

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.04.2022, za účasti vlastníkov a znalca

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 21.04.2022. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 21.04.2022.

1.d/ Technická dokumentácia :

Zadávatelom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia rodinného domu len pôdorys prízemí a situácia. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákresy sú uvedené v prílohe posudku. Objednávateľ poskytol adekvátny doklad preukazujúci vek stavby- Potvrdenie o veku rodinného domu (viď.prílohovú časť).

1.e/ Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom :

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 21.04.2022, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Garáž na parc.č.2182 je potrebné zapísať do listu vlastníctva a zakresliť do katastrálnej mapy.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súpisným číslom 1376 - ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností - a jeho príslušenstva, a je aj zakreslený na katastrálnej mape.

1.f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- rodinný dom so súpisným číslom 1376 na pozemku parc.č.2182
- letná kuchyňa na parc.č.2182
- komorana parc.č.2182
- chliev na parc.č.2182
- garáž na parc.č.2182
- plot na pozemku s parc.č.2182
- vonkajšie úpravy na parc.č.22182
- pozemok s parc.č.2182, parc.č.2183 v katastrálnom území Kolárovo

1.g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

- nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom súp.č.1376 na parc.č.2182****POPIS STAVBY**

Rodinný dom sa nachádza na rovinatom pozemku parc. č.2182 v Kolárove, katastrálne územie Kolárovo. Dom je samostatne stojaci, nepodpivničený. Dom je prestrešený drevenou strechou valbového tvaru. Dom bol užívaný od roku 1966. Základy domu sú pásové, z monolitického betónu, sú prevedené bez vodorovnej izolácie. Murivo prízemí je podľa vyjadrenia spoluvlastníka murované z tehál v skladobnej hr. 30cm, s vonkajšou izoláciou na báze polystyrénu má hr. do 40 cm. Priečky sú murované z tehál. Strecha je drevená väznicová, tvar strechy je valbový, strecha je pokrytá pálenými škridlami. Klampiarske konštrukcie strechy (žľab a zvod v prednej časti a oplechovanie parapetov), sú z pozinkovaného plechu.

Prevládajúce prevedenie podláh obytných miestností v rodinnom dome je z drevenej palubovky. V ostatných miestnostiach na prízemí prevažuje podlaha z cementového poteru. Vnútorne omietky sú všetky hladké. Vonkajšie steny sú omietnuté hladkou omietkou. Okná sú na prízemí drevené dvojité. Interiérové dvere sú na prízemí hladké plné a zasklené. Schodisko na povalu je drevené rebríkové. Elektroinštalácia je na prízemí svetelná. Rozvádzač je s automatickými ističmi. Odkanalizovanie objektu je do trativodu. V dome sú rozvody elektroinštalácie. Dom je vykurovaný peckami na tuhé palivo. Vybavenie kuchyne nebolo k dátumu obhliadky žiadne. V samostatnom objekte je letná kuchyňa. Kúpeľňa, ani WC nie sú vybudované, v samostatnej komore je jedna vaňa. Vodovodná prípojka je vybudovaná z verejného vodovodu. V dome však nie sú rozvody vody. Životnosť vzhľadom na stav domu stanovujem odborným odhadom 90 rokov. Prístavba predsieni bola realizovaná podľa zistenia v roku 1970.

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	1966	14,64*5,45	79,79	
1. NP	1970	2,39*3,45	8,25	
Spolu 1. NP			88,04	120/88,04=1,363

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6040

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	335

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,043$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6040 + 335 * 1,363)/30,1260$	215,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	56	34	90	62,22	37,78
1. NP - prístavba	1970	52	34	86	60,47	39,53

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1966		
Východisková hodnota	$215,65 \text{ €/m}^2 * 79,79 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	49 742,03
Technická hodnota	37,78% z 49 742,03	18 792,54
1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	$215,65 \text{ €/m}^2 * 8,25 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	5 143,15
Technická hodnota	39,53% z 5 143,15	2 033,09

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	54 885,18	20 825,63
Spolu	54 885,18	20 825,63

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č.2182

POPIS STAVBY

Ide o nepodpivničenú stavbu, s jedným nadzemným podlažím – prízemím. Dispozične pozostáva garáž z jednej miestnosti -z vlastnej garáže. Základy sú pásové, betónové, bez vodorovnej izolácie. Obvodové murivo je murované z tehálhr.300mm. Strop je z drevených trávov so zaveseným podhl'adom. Prestrešená je pultovou drevenou strechou, krytina je vlnitých azbestocementových pásov. Klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Vráta sú kovové otváracie dvojkridlové. Vonkajšia omietka stien je hladká, vnútorné omietky sú vápenné hrubé. Podlaha je z hrubého betónu. Rozvody elektroinštalácie sú iba svetelné. Základnú životnosť, vzhľadom na stavebnotechnické vyhotovenie a stav nehnuteľnosti stanovujem 75 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1972	3,66*5,61	20,53	18/20,53=0,877

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	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3740
	Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:	
22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3740 + 295 * 0,877) / 30,1260$	132,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	50	25	75	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$132,73 \text{ €/m}^2 * 20,53 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	7 877,41
Technická hodnota	$33,33\% \text{ z } 7 877,41$	2 625,54

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Letná kuchyňa na parc.č.2182****POPIS STAVBY**

Stavba nie je s domom komunikačne prepojená. Tvoria ju jedna miestnosť, kuchyňa.

Vybavená je jedným kombinovaným sporákom, digestorom, jednou batériou. Murivo je tehlové skladobnej hrúbky 30cm, základy sú betónové pásové. Strecha je pultová, zo spodnej strany je vyhotovený zavesený podhl'ad. Krytina strechy je z azbestocementových vlnitých dosiek.

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	1970	$2,30 * 5,35$	12,31	$18 / 12,31 = 1,462$

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	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	

	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
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		4195
Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:		
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
Spolu		460

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,043$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4195 + 460 * 1,462)/30,1260$	161,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$161,57 \text{ €/m}^2 * 12,31 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	5 749,69
Technická hodnota	$25,71\% \text{ z } 5 749,69$	1 478,25

2.3.2 Chliev na parc.č.2182**POPIS STAVBY**

Chliev tvorí jedna miestnosť. K dátumu obhliadky nebola užívaná. Murivo je tehlové hr.15cm, je poškodené. Strecha je pultová drevená, bez podhľadu. krytina strechy je vlnitých AZC dosiek. Základy sú betónové pásové. V objekte nie sú žiadne rozvody inštalácií.

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	1976	$3,56 * 2,29$	8,15	$18/8,15 = 2,209$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽRozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použiteľnom 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.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930

5	Krov		
	5.3 pultové		545
6	Krytina strechy na krove		
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka		310
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter		170
10	Vnútorňa úprava povrchov		
	10.3 vápenná hrubá omietka		145
Spolu			2715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)		295
Spolu			295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2715 + 295 * 2,209) / 30,1260$	111,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,75 \text{ €/m}^2 * 8,15 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	2 632,88
Technická hodnota	$23,33\% \text{ z } 2 632,88$	614,25

2.3.3 Komora na parc.č.2182**POPIS STAVBY**

Komora je prízemný objekt prestrešený pultovou strechou. tvorí ho jedna miestnosť. Prístupná je z exteriéru. Dvere sú drevené rámové, okno je drevené jednoduché. Omietky sú hrubé (vnútorné aj vonkajšie). V komore je rozvod studenej aj teplej vody, je tu jedna smaltovaná vaňa s batériou. Podlaha je betónová, PVC je voľne položené.

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	1974	$3,99 * 3,06$	12,21	$18 / 12,21 = 1,474$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATELRozpočtový 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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	

	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4040

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
25	Vnútorné vybavenie	
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	Spolu	265

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4040 + 265 * 1,474) / 30,1260$	147,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	48	22	70	68,57	31,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$147,07 \text{ €/m}^2 * 12,21 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	5 191,17
Technická hodnota	$31,43\% \text{ z } 5 191,17$	1 631,58

2.3.4 Plot uličný na parc.č.2182

Základy sú betónové po celej dĺžke, s betónovou podmurovkou. Vlastné teleso plotu je z rámového pletiva, výška výplne plotu je 1,27 m. V tomto oplotení sú osadené plotové vrátka a vráta z kovových plných profilov.

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	6,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	8,13m ²	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:	6,40 m		
	Pohľadová plocha výplne:	6,40*1,27 = 8,13 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,043		
	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.2182	1966	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(6,40m * 53,98 €/m + 8,13m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,043 * 0,95	2 440,19
Technická hodnota	6,67 % z 2 440,19 €	162,76

2.3.5 Plot bočný na parc.č.2182

Lavá uličná časť pozemku je oplotená murovaným plotom výšky 1,70m. Plot má betónový pásový základ.

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	3,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	6,12m ²	940	31,20 €/m
	Dĺžka plotu:	3,60 m		
	Pohľadová plocha výplne:	3,60*1,70 = 6,12 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,043		
	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 bočný na parc.č.2182	1966	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(3,60m * 23,24 €/m + 6,12m ² * 31,20 €/m ²) * 3,043 * 0,95	793,85
Technická hodnota	6,67 % z 793,85 €	52,95

2.3.6 Vodovodná prípojka na parc.č.2182

Vodovodná prípojka bola realizovaná a užíva sa od roku 1986 z ocelových rúr DN 32. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte vo dvore rodinného domu.

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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 19,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$

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.2182	1986	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	3 368,20
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 3\,368,20 \text{ €}$	1 347,28

2.3.7 Vodomeraná šachta na parc.č.2182

Vodomeraná šachta betónová s ocelovým 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. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,30 * 1,33 * 1,30 = 2,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$

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 [%]
Vodomeraná šachta na parc.č.2182	1986	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$	1 653,88
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1\,653,88 \text{ €}$	463,09

2.3.8 Plynová prípojka na parc.č.2182

Plynová prípojka bola realizovaná v roku 1982 z ocelových rúr DN 32, užívaná je od roku 1982

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:	1,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$
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.2182	1982	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	61,18
Technická hodnota	33,33 % z 61,18 €	20,39

2.3.9 Spevnené plochy na parc.č.2182

Pozdĺž domu a vedľajších stavieb je betónový chodník, zakreslený je na základe skutočne nameraných údajov v situácii, plocha je vypočítaná v použítom cad programe, je 39m².

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 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	39,00 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$
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.2182	1968	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,043 * 0,95$	972,97
Technická hodnota	10,00 % z 972,97 €	97,30

2.3.10 Elektrická prípojka vzdušná

Elektrická prípojka je vyhotovená ako káblová vzdušná.

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 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	5,000 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,043$

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 vzdušná	2001	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,043 * 0,95$	230,26
Technická hodnota	58,00 % z 230,26 €	133,55

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.1376 na parc.č.2182	54 885,18	20 825,63
Garáž na parc.č.2182	7 877,41	2 625,54
Letná kuchyňa na parc.č.2182	5 749,69	1 478,25
Chliev na parc.č.2182	2 632,88	614,25
Komora na parc.č.2182	5 191,17	1 631,58
Plot uličný na parc.č.2182	2 440,19	162,76
Plot bočný na parc.č.2182	793,85	52,95
Vodovodná prípojka na parc.č.2182	3 368,20	1 347,28
Vodomerná šachta na parc.č.2182	1 653,88	463,09
Plynová prípojka na parc.č.2182	61,18	20,39
Spevnené plochy na parc.č.2182	972,97	97,30
Elektrická prípojka vzdušná	230,26	133,55
Celkom:	85 856,86	29 452,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Rodinný dom s prístavbou so súpisným číslom 1376 s príslušenstvom nachádza na ulici Dolná, orientačné číslo 27, v meste Kolárovo, na pozemku s parc.č.2182, v katastrálnom území Kolárovo, okres Komárno (vzdialenosť od okresného mesta Komárno je cca 25 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt. Nachádza medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v meste s počtom obyvateľov nad 5000, mimo obchodného centra a hlavných ulíc mesta, v obytnej časti. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú obmedzené, nezamestnanosť je do 10%. Z prilahlých pozemkov nehnuteľností je možnosť napojenia na inžinierske siete : verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón a káblovú televíziu ako aj na kanalizačný systém mesta. Komunikačný systém v okolí rodinného domu : autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji komunikácie a v zelenom páse. Terén je rovinný. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juho-východné. Konfigurácia terénu je rovinný. Mesto Kolárovo je obec s počtom obyvateľov nad 5000 do 15000, nachádza sa tu kompletná sieť obchodov; základná, stredná a učňovská škola, zdravotné stredisko a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie, hotel; mestský úrad, pošta a banky. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les, park a vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m, mŕtve rameno Malého Dunaja. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným

hlukom a prachom od dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán mesta neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súpisným číslom 1376 s príslušenstvom sa v súčasnej dobe užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie.

3.1.1.1.c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č.4007 zo dňa 19.04.2022 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku sú zriadené t'archy. (viď. list vlastníctva v prílohovej časti) . V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1.1.1.c/ Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,040	8	0,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,220	6	1,32
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
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.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40
Spolu				180	80,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 80,68 / 180$	0,448
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 29\,452,57 \text{ €} * 0,448$	13 194,75 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Kolárovo****POPIS**

Pozemky ležia v zastavanom území mesta Kolárovo, ktoré má počet obyvateľov nad 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra mesta, v obytnej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí. Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2182	zastavaná plocha a nádvorie	363,00	1/1	363,00
2183	záhrada	453,00	1/1	453,00
Spolu výmera				816,00

Obec:	Kolárovo	
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	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)	1,30
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,20 * 1,00$	3,8038
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,8038$	18,94 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2182	$363,00 \text{ m}^2 * 18,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 875,22
parcels č. 2183	$453,00 \text{ m}^2 * 18,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 579,82
Spolu		15 455,04

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Na základe výpisu z listu vlastníctva č.4007 zo dňa 19.04.2022 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku sú zriadené tarchy. (viď. list vlastníctva v prílohovej časti). V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. V danej lokalite neboli zistené riziká z hľadiska: rizika zmeny vo využití územia, stavebno - konštrukčných rizík, rizika z hľadiska hygienických, požiarnych, a iných osobitných predpisov. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

EKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.1376 na parc.č.2182	9 329,88
Garáž na parc.č.2182	1 176,24
Letná kuchyňa na parc.č.2182	662,26
Chliev na parc.č.2182	275,18
Komora na parc.č.2182	730,95
Plot uličný na parc.č.2182	72,92
Plot bočný na parc.č.2182	23,72
Vodovodná prípojka na parc.č.2182	603,58
Vodomerná šachta na parc.č.2182	207,46
Plynová prípojka na parc.č.2182	9,13
Spevnené plochy na parc.č.2182	43,59
Elektrická prípojka vzdušná	59,83
Pozemky	
Kolárovo - parc. č. 2182 (363 m ²)	6 875,22
Kolárovo - parc. č. 2183 (453 m ²)	8 579,82
Všeobecná hodnota celkom	28 649,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	28 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťosemtisícšesťsto Eur	

V Komárne, dňa 12.06.2022

Ing.Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.93/2021 (D 400622) zo dňa 07.04.2022.

Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 07.04.2022.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4007, zo dňa 19.04.2022, pre katastrálne územie Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy, zo dňa 19.04.2022, pre katastrálne územie Kolárovo, obec Kolárovo, okres Komárno, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Potvrdenie č.2016/1051-61 o veku stavby zo dňa 24.08.2016.

Situácia a pôdorys prízemí rodinného domu

Fotodokumentácia súčasného stavu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA