Znalec: *Ing. Andrea Tatárová, Sládkovičova 7, 942 01 Šurany,*
znalec pre odbor stavebníctvo,
odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo znalca 914851
0907 746 406, e-mail: andrea.tat27@gmail.com

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

Číslo spisu (objednávky): *objednávka na vypracovanie ZP, zo dňa 05.08.2022*

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 96/2022

Vo veci :
stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 2079, ktorý stojí na parcele č. 302 spolu s ostatným príslušenstvom a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov - parcely č. 302 a 303 v katastrálnom území Kostolný Sek, na ulici Šurianska, mesto Šurany, okres Nové Zámky; pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

Počet strán (z toho príloh): ***43****, z toho* ***19*** *strán príloh*

Počet vyhotovení: *v piatich vyhotoveniach, z toho štyri pre zadávateľa posudku*

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania
stanoviť všeobecnú hodnotu: rodinného domu s.č. 2079, ktorý stojí na parcele č. 302 spolu s ostatným príslušenstvom a všeobecnú hodnotu pozemkov - parcely č. 302 a 303 v katastrálnom území Kostolný Sek, na Šurianskej ulici, mesto Šurany, okres Nové Zámky. Ohodnotenie rodinného domu je vykonané podľa LV č. 1277 a ohodnotenie pozemkov je vykonané podľa LV č. 111, k.ú. Kostolný Sek.

2. Účel znaleckého posudku
- pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.08.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.08.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:
a) podklady dodané zadávateľom
- Objednávka na vypracovanie posudku zo dňa 5.8.2022
- Znalecký posudok č. 142/2021, vypracovaný na predmetné nehnuteľnosti mnou, dňa 22.12.2021

b) podklady získané znalcom
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 111, k.ú. Kostolný Sek, mesto Šurany, okres Nové Zámky, informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál - www.katasterportal.sk, zo dňa 21.08.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1277, k.ú. Kostolný Sek, mesto Šurany, okres Nové Zámky, informatívny výpis vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál - www.katasterportal.sk, zo dňa 21.08.2022
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Kostolný Sek, mesto Šurany, okres Nové Zámky, na parc.č. 302 a 303, informatívna kópia z mapy vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál - www.zbgis.sk, zo dňa 21.augusta 2022
- Zameranie nehnuteľností - zameranie pôdorysu RD a ostatného príslušenstva
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.nehnuteľnosti.sk;

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa 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. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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. 218/2018 z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa 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
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 212/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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.
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II. štvrťrok 2022 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb STN 73 4301 Budovy na bývanie (použitý index uvedený na stránke www.usz.sk)
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský-Nič-Majdúch: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, Mlpress BRATISLAVA 2012, ISBN 987-80-971021-0-4
- Zákon č. 18/2018 Z. z., Zákon o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby rodinného domu určená lineárnou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 nehnuteľnosti stavieb" vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3)
Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.
Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).
Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatok podkladov pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá neprináša výnos. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele podlažia domu sú vytvorené na m^2 zastavanej plochy podľa prílohy č.1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre II.Q/2022. (koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre II. štvrťrok 2022)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- *List vlastníctva č. 111, katastrálne územie Kostolný Sek, mesto Šurany*

A. Majetková podstata:
Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
- parcela č. 302 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 436 m^2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku p.č. 302 je evidovaný na liste vlastníctva číslo č. 1277
- parcela č. 303 - záhrada o výmere 643 m^2

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
1. Lehocká Tatiana r. Ostrožlíková, Mgr., Šurianska 2078/7, Šurany - Kostolný Sek, PSČ 942 01, SR, Dátum narodenia: 07.03.1977 - spoluvlastnícky podiel 4/9
titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 1.6.2021, V-3408/2021 - č. zmeny 121/2021
Iné údaje: bez zápisu
Poznámky: bez zápisu

2. Ostrožlíková Eva r. Mojcherová, Šurianska 2079/9, Šurany - Kostolný Sek, PSČ 942 01, SR, Dátum narodenia: 22.09.1970 - spoluvlastnícky podiel 5/9
titul nadobudnutia: Uznesenie 16D 893/2020-127, Dnot 244/2020, právoplatné dňa 21.9.2021, Z-8328/2021 - č. zmeny 191/2021
Iné údaje: P 723/2022, P 724/2022, P 727/2022, Z-6322/2022
Poznámky:
Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 157EX 262/20-19 v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava, IČO: 47232480 na pozemok parcela CKN č. 302, 303 na podiel spoluvlastníčky Evy Ostrožlíkovej, r. Mojcherovej na základe Uznesenia 16D 893/2020, pôvodne vo vlastníctve Ivana Ostrožlíka, vlastnícky podiel 5/9, vydané súdnym exekútorom JUDr. Soňou Stodolovou dňa 27. 4. 2020, P-327/2020 - č. zmeny 57/2020, č. zmeny 191/2021

C. Ťarchy:
Vlastník poradové číslo 2
Exekútorský úrad Nitra, JUDr. Soňa Stodolová vydáva dňa 19. 6. 2020 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava, IČO: 47232480, na pozemok parcela CKN č. 302, 303 na podiel

spoluvlastníčky Evy Ostrožlíkovej, r. Mojcherovej na základe Uznesenia 16D 893/2020, pôvodne vo vlastníctve Ivana Ostrožlíka, vlastnícky podiel 5/9 z celku, Z 3948/2020 - č. zmeny 78/2020, č. zmeny 191/2021

- *List vlastníctva č. 1277, katastrálne územie Kostolný Sek, mesto Šurany*

A. Majetková podstata:
Stavby
- rodinný dom s.č. 2079 na parcele č. 302
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 302 pod stavbou s.č. 2079 je evidovaný na liste vlastníctva č. 111.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
1. Lehocká Tatiana r. Ostrožlíková, Mgr., Šurianska 2078/7, Šurany - Kostolný Sek, PSČ 942 01, SR, Dátum narodenia: 07.03.1977 - spoluvlastnícky podiel 1/3
titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 1.6.2021, V-3408/2021 - č. zmeny 121/2021
Iné údaje: bez zápisu
Poznámky: bez zápisu

2. Ostrožlíková Eva r. Mojcherová, Šurianska 2079/9, Šurany - Kostolný Sek, PSČ 942 01, SR, Dátum narodenia: 22.09.1970 - spoluvlastnícky podiel 2/3
titul nadobudnutia: Uznesenie 16D 893/2020-127, Dnot 244/2020, právoplatné dňa 21.9.2021, Z-8328/2021 - č. zmeny 191/2021
Iné údaje: P 723/2022, P 724/2022, P 727/2022, Z-6322/2022
Poznámky:
Poznamenáva sa Upovedomenie o vykonaní exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť 157EX 262/20-19 v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava, IČO: 47232480 na stavbu súpisné č. 2079 na pozemku parcela CKN č. 302, na podiel spoluvlastníčky Evy Ostrožlíkovej, r. Mojcherovej na základe Uznesenia 16D 893/2020, pôvodne vo vlastníctve Ivana Ostrožlíka, vlastnícky podiel 2/3, vydané súdnym exekútorom JUDr. Soňou Stodolovou dňa 27. 4. 2020, P-327/2020 - č. zmeny 57/2020, č. zmeny 191/2021

C. Ťarchy:
Vlastník poradové číslo 2
Exekútorský úrad Nitra, JUDr. Soňa Stodolová vydáva dňa 19. 6. 2020 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Bratislava, IČO: 47232480, na stavbu súpisné č. 2079 na pozemku parcela CKN č. 302, na podiel spoluvlastníčky Evy Ostrožlíkovej, r. Mojcherovej na základe Uznesenia 16D 893/2020, pôvodne vo vlastníctve Ivana Ostrožlíka, vlastnícky podiel 2/3 z celku, Z 3948/2020 - č. zmeny 78/2020, č. zmeny 191/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameranie súčasného stavu nehnuteľností vykonané dňa 15.08.2022 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností. Fotodokumentácia vyhotovená znalcom v deň obhliadky.
Obhliadkou bolo zistené, že stavba rodinného domu je samostatne stojaca vo dvore spolu s príslušenstvom. Osadená je v križovatke ulíc Šurianska a A. Slávku. Prístup k nehnuteľnostiam je možný zo Šurianskej ulice aj z ulice A. Slávku, z verejnej komunikácie.
Rodinný dom je staršia stavba, ktorá sa užíva od r. 1956, pozostáva z čiastočného podpivničenia a jedného nadzemného podlažia. Zastrešenie domu je šikmo stanovou strechou. Vstup do domu je z dvora, z východnej strany. Spolu s domom sa na pozemku nachádza ešte stavba letnej kuchyne, ktorá je osadená na parcele č. 302. Stavba letnej kuchyne je osadená pozdĺž Šurianskej ulice, nemá pridelené súpisné číslo a nie je evidovaná na liste vlastníctva. Stavba bola postavená spolu s domom a je súčasťou príslušenstva k domu.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Projektová dokumentácia rodinného domu nebola poskytnutá. Rozmerové nákresy jednotlivých podlaží sa zakreslili z rozmerov nameraných pri obhliadke.
Vek stavby rodinného domu sa určil na základe predloženého Rozhodnutia o pripustení stavby, ktoré bolo vydané v r. 1954 s uvažovaným vekom výstavby dva roky. Z predloženého rozhodnutia nie je možné stavbu identifikovať, ale jej stavebnotechnický stav zodpovedá tomuto veku.

Stavba s.č. 2079 sa ohodnocuje ako rodinný dom, spĺňa požiadavky podľa stavebného zákona - § 43b, ods. (3): Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :
Obhliadkou nehnuteľnosti bolo zistené, že stav rodinného domu podľa katastrálnej mapy zodpovedá skutočnosti. Letná kuchyňa vo dvore na parcele č. 302 je zakreslená na katastrálnej mape ale nie je evidovaná na liste vlastníctva a nemá pridelené súpisné číslo. Zastavaná plocha letnej kuchyne je 34,56 m2, stavba je predmetom evidencie katastra nehnuteľností.
Predmetom ohodnotenia je rodinný dom s.č. 2079 spolu s príslušenstvom a s pozemkami - parcely č. 302 a 303

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
ohodnotenie podľa LV č. 111
Pozemky
- parcela č. 302 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 436 m^2
- parcela č. 303 - záhrada o výmere 643 m^2

ohodnotenie podľa LV č. 1277
Stavby
- Rodinný dom s.č. 2079 na parcele č. 302

Ostatné príslušenstvo:
- Drobné stavby - letná kuchyňa
- Oplotenie
- Vonkajšie úpravy

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- nenachádzajú sa

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 2079

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom s.č. 2079 sa nachádza v zastavanom území mesta Šurany, katastrálne územie Kostolný Sek, okres Nové Zámky. Dom je osadený na parcele č. 302, v križovatke ulíc Šurianska a A. Slávku. Podľa predložených dokladov bola výstavba rodinného domu zahájená v roku 1954, dokončený mohol byť v roku 1956.

Dom pozostáva z jedného nadzemného podlažia a čiastočného podpivničenia. V dome nie je zriadená kúpeľňa ani WC, tie sa nachádzajú vo vedľajšej stavbe – letnej kuchyni. Kuchyňa je v dome len provizórna s nerezovým drezom a prívodom len studenej vody.

Dispozičné riešenie rodinného domu:

Vstup do domu je z dvora, z juhovýchodnej strany, vonkajším schodiskom od terénu. Vstup je riešený do vstupného zádveria, z ktorého sa vstupuje do strednej izby, ktorá plní funkciu kuchyne. Táto miestnosť je prechodná a z nej sa vstupuje do dvoch ďalších izieb. Jedna izba je zase prechodná a je z nej vstup ešte do tretej izby.

Pivnica pod domom pozostáva len z jednej miestnosti, vstup do pivnice je samostatný z dvora, schodiskom od terénu.

Dispozičné riešenie domu je zrejmé z pôdorysu, ktorý je súčasťou príloh ZP.

Technický popis vyhotovenia:

Základy pod objektom sú betónové pásové pravdepodobne bez izolácie. Suterénne murivo je z monolitického betónu, strop nad suterénom je železobetónový. Suterén je osadený cca 1,2 m pod úrovňou terénu dvora. Schody do suterénu sú betónové. Suterén je bez omietok a bez podlahy. Zavedená je svetelná elektroinštalácia.

Murivo nadzemného podlažia je tehlové s hrúbkou do 400 mm, deliace konštrukcie sú tehlové. Stropy sú drevené trámové s rovným podhľadom, omietnuté vnútornými omietkami na rákos. Zastrešenie domu je šikmou stanovou strechou, krov je drevený, väznicovej sústavy, strešná krytina je škridla. Vstupné zádverie je zastrešené plochou strechou. Strecha je ukončená klampiarskymi konštrukciami, ktoré sú z pozinkovaných plechov, natreté náterom. Vnútorné omietky sú hladké vápennocementové, vonkajšia omietka je striekaný brizolit. Osadené sú prevažne plastové okná so žalúziami, vchodové dvere sú osadené plastové. Vnútorné dvere sú pôvodné drevené z tvrdého dreva, prevažne presklené, osadené do drevených zárubní. Podlahy v izbách sú drevené dlážky. Zavedená je svetelná aj motorická elektroinštalácia. Prívod vody je len studenej. Vykurovanie je ústredné s teplovodným rozvodom, osadené sú oceľové radiátory. Zdrojom vykurovania je kotol na tuhé palivo, ktorý je osadený v pivnici pod domom.

Dom je napojený vlastnými prípojkami na verejný vodovod, elektrinu, odkanalizovaný je pravdepodobne len do trativodu. Nehnuteľnosť je v technickom stave, primeranom veku, poskytuje bývanie veľmi nízkeho štandardu a pre potreby ďalšieho užívania potrebuje významnú obnovu, rekonštrukciu.

Výpočet opotrebenia je stanovený lineárnou metódou, životnosť stavby odhadujem na 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]	k_{ZP}
1. PP	1956	(4,49*2,70)+(2,26*3,10)	19,13	120/19,13=6,273
1. NP	1956	(9,20*9,20)+(2,10*2,80)	90,52	120/90,52=1,326

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	**Osadenie do terénu**		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	**Základy**		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
3	**Podmurovka**		
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200
4	**Murivo**		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	**Deliace konštrukcie**		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	**Vnútorné omietky**		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	-	400
7	**Stropy**		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	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
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**		
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	**Fasádne omietky**		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	-	80
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**		
	16.6 cementový poter	180	-
17	**Dvere**		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530
18	**Okná**		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
19	**Okenné žalúzie**		
	19.2 plastové	-	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**		
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95
24	**Ústredné vykurovanie**		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	**Rozvod vody**		
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	-	30

	Spolu	**3185**	**6690**

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**		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**		
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	-	66
38	**Vodovodné batérie**		
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
40	**Vnútorné obklady**		
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	**Elektrický rozvádzač**		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	**90**	**281**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. PP	(3185 + 90 * 6,273)/30,1260	124,46
1. NP	(6690 + 281 * 1,326)/30,1260	234,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1956	66	34	100	66,00	34,00
1. NP	1956	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1956		
Východisková hodnota	124,46 €/m^2*19,13 m^2*3,176*1,00	7 561,80
Technická hodnota	34,00% z 7 561,80	2 571,01
1. NP z roku 1956		
Východisková hodnota	234,44 €/m^2*90,52 m^2*3,176*1,00	67 399,51
Technická hodnota	34,00% z 67 399,51	22 915,83

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 561,80	2 571,01
1. nadzemné podlažie	67 399,51	22 915,83
Spolu	**74 961,31**	**25 486,84**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa na parcele č. 303

POPIS STAVBY
Stavba letnej kuchyne, ktorá je osadená vo dvore na parcele č. 302. Stavba je príslušenstvom k rodinnému domu a nie je evidovaná na liste vlastníctva.
Stavba pozostáva z jedného nadzemného podlažia, ktoré je osadené na podmurovke do výšky cca 80 cm nad terénom dvora.
Dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, letnej kuchyne, kúpeľne a WC.
Stavba je murovaná z tehál, základy sú betónové pásové. Zastrešenie stavby je šikmou pultovou strechou, strešná krytia je z azbestocementových vlnoviek. klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z pozinkovaných plechov, natreté sú náterom. Strop je drevený trámový, s podbitím s rovným podhľadom, omietnutý vnútornou hladkou omietkou. Vnútorné omietky sú hladké vápennocementové, vonkajšia omietka je štuková. Osadené je jedno plastové okno a jednoduché kovové okná. Vchodové dvere sú z materiálu na báze dreva, vnútorné dvere sú drevotrieskové s presklením, osadené do oceľových zárubní. Podlahy sú betónové s linom. V kuchyni je osadený jeden elektrický sporák, drez bol zdemontovaný. V kúpeľni je osadená vaňa s pákovou batériou, jedno umývadlo s obyčajnou batériou, steny sú obložené jednoduchým keramickým obkladom, obložená je aj vaňa. Osadený je tu elektrický bojler na ohrev vody. Wc je splachovacie, samostatné bez umývadla. Rozvod vody je studenej a teplej pozinkovaným potrubím. Vykurovanie nie je, len lokálne elektrickým ohrievačom. Elektroinštalácia je zavedená svetelná, vyhotovený je nový rozvod s novým rozvádzačom. Doklad o veku stavby nebol predložený, podľa stavu stavby vek odhadujem 1962, životnosť stavby odhadujem na 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	1962	6,40*5,40	34,56	18/34,56=0,521

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	**Klampiarske konštrukcie**	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
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 centrálneho zdroja	55
18	**Elektroinštalácia**	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	**5160**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	**Kanalizácia**	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	**Vnútorné vybavenie**	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	Spolu	**1280**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(5160 + 1280 * 0,521)/30,1260	193,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	193,42 €/m^2*34,56 m^2*3,176*1,00	21 230,27
Technická hodnota	25,00% z 21 230,27	5 307,57

2.2.2 Oplotenie od ulice A. Slávku

Oplotenie od ulice, ktoré pozostáva z betónovej podmurovky a oceľových stĺpikov a plných plechových tabúľ, ktoré sú ukotvené do stĺpikov. Na vstup na pozemok od ulice sú v oplotení osadené plechové plné vráta a vrátka.

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	10,00m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			**53,98 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	10,00m^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: 10,0 m
Pohľadová plocha výplne: 10,0 = 10,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice A. Slávku	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(10,00m * 53,98 €/m + 10,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,176 * 1,00	3 383,84
Technická hodnota	16,00 % z 3 383,84 €	541,41

2.2.3 Záhradné oplotenie parcely č. 303

Záhradné oplotenie pozostávajúce z oceľových stĺpikov a drôteného pletiva v celkovej dĺžke cca 37,0 m. Oplotenie je vybudované od ulice Šurianska, na parcele č. 303. Oplotenie bolo vybudované okolo r. 1985, jeho technický stav zodpovedá veku

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	37,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	66,60m^2	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 37,0 m
Pohľadová plocha výplne: 37,0*1,8 = 66,60 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné oplotenie parcely č. 303	1980	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(37,00m * 5,64 €/m + 66,60m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,176 * 1,00	3 330,06
Technická hodnota	6,67 % z 3 330,06 €	222,12

2.2.4 Murované oplotenie od Šurianskej ulice

Murované oplotenie z tehál, omietnuté vonkajšou omietkou, vybudované v celkovej dĺžke cca 12,70 m od parcely č. 390

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	3,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			

	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,36m^2	940	31,20 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 3,80 m
Pohľadová plocha výplne: 3,80*2,2 = 8,36 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Murované oplotenie od Šurianskej ulice	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(3,80m * 23,24 €/m + 8,36m^2 * 31,20 €/m^2 + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,176 * 1,00	1 535,86
Technická hodnota	6,00 % z 1 535,86 €	92,15

2.2.5 Spevnené plochy

Spevnené betónové plochy - chodníky okolo rodinného domu.

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 40,0 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	40 m^2 ZP * 8,63 €/m2 ZP * 3,176 * 1,00	1 096,36
Technická hodnota	16,00 % z 1 096,36 €	175,42

2.2.6 Elektrická prípojka

Káblová podzemná elektrická prípojka vedená od elektromeru, ktorý je osadený v uličnom oplotení pozemku po nový elektrorozvádzač osadený vo vstupnej chodbe rodinného domu.

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 25,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * (9,63 €/bm + 0 * 5,78 €/bm) * 3,176 * 1,00	764,62
Technická hodnota	16,00 % z 764,62 €	122,34

2.2.7 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: (5*1,30)+(6*1,10) = 13,1 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1956	66	14	80	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,1 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,176 * 1,00	297,06
Technická hodnota	17,50 % z 297,06 €	51,99

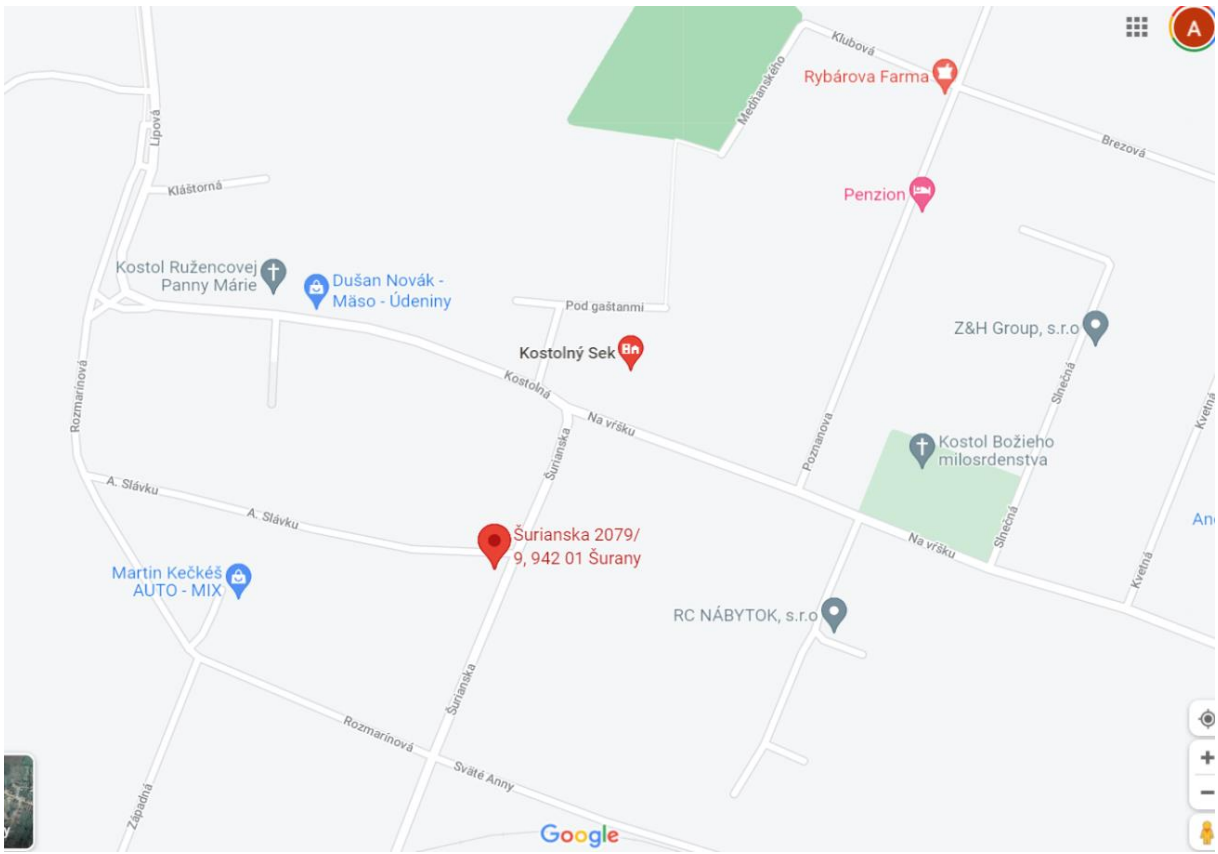
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 2079	74 961,31	25 486,84
Letná kuchyňa na parcele č. 303	21 230,27	5 307,57
Ploty		
Oplotenie od ulice A. Slávku	3 383,84	541,41
Záhradné oplotenie parcely č. 303	3 330,06	222,12
Murované oplotenie od Šurianskej ulice	1 535,86	92,15
Celkom za Ploty	**8 249,76**	**855,68**
Vonkajšie úpravy		
Spevnené plochy	1 096,36	175,42
Elektrická prípojka	764,62	122,34
Vonkajšie schody	297,06	51,99
Celkom za Vonkajšie úpravy	**2 158,04**	**349,75**
Celkom:	**106 599,38**	**31 999,84**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností
Ohodnocované nehnuteľnosti – rodinný dom s.č. 2079 spolu s príslušenstvom a pozemkami - p.č. 302 a 303 sa nachádzajú v zastavanom území mesta Šurany, katastrálne územie Kostolný Sek, ulica Šurianska, okres Nové Zámky. Mesto Šurany má približne 10 tis. obyvateľov.
Poloha predmetných nehnuteľností je situovaná mimo centrálnej časti mesta, v okrajovej časti mesta, v štvrti kde prevláda zástavba rodinných domov. Rodinný dom je osadený na rohovej parcele v križovatke ulíc Šurianska a A. Slávku. Poloha pozemkov je zaťažená hlukom z hlavnej cesty. Rodinné domy sú osadené po obidvoch stranách ulice. Lokalita je s malou hustotou obyvateľstva. Záhrada pozdĺž hlavnej cesty - parcela č. 303 sa dá využiť ako stavebný pozemok.
Prístup k rodinnému domu je po spevnenej komunikácii z ulice Šurianska aj z ulice A. Slávku. Vzdialenosť do centra mesta je peši cca 15-20 min. Občianska vybavenosť v bezprostrednom okolí je minimálna, v blízkosti sa nachádza pohostinstvo. V ulici je možnosť napojenia na vodovod, plynovod, elektr., telefón. V roku 2016 bola v ulici vybudovaná verejná kanalizácia. Prevládajúca funkcia objektov v okolitej zástavbe je prevažne obytná, v zástavbe prevládajú rodinné domy, oproti cez cestu v ulici A. Slávku je kultúrny dom (t.č. využívaný ako mobilné odberné miesto testovania covid). Od cesty je dom

oddelený zeleným pásom. K domu prislúcha dvor a záhrada. Osadenie nehnuteľností je hlbšie pod cestou, čo je ich nevýhodou.
V miestnej časti Kostolný Sek sa nachádza kostol, obchod s potravinami, centrum voľného času pre deti a mládež, pohostinstvo. Lokalita sa vyznačuje s malou až priemernou hustotou obyvateľstva.
V meste Šurany sú tri základné školy, ľudová škola umenia, gymnázium, dostatočná sieť stredných odborných škôl a kompletná občianska vybavenosť. Prístup do mesta je vlakovou a autobusovou dopravou. Mesto má priame vlakové spojenie s Bratislavou. V meste premáva mestská doprava a taxislužba. Vzdialenosť do okresného mesta je autom cca 15 min, do krajského mesta autom cca 40 min.
Pracovné príležitosti v meste, a aj v blízkom okolí sú dostačujúce, podľa posledných štatistických údajov okres Nové Zámky eviduje cca 5% nezamestnanosť. V blízkosti mesta je dostatočná možnosť Wellness aktivít (Podhájska, ThermalkPark Nitrava), nachádza sa tu aj malé golfové ihrisko a športové letisko, smerom na Palárikovo.



b) Analýza využitia nehnuteľností
Rodinný dom sa využíva na bývanie. V dome nie je zriadená kuchyňa a kúpeľňa, tie sú zriadené len vo vedľajšej stavbe na pozemku. Dom poskytuje bývanie veľmi nízkeho štandardu a potrebuje rozsiahlu rekonštrukciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou
V danej lokalite nie sú známe žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti. K nehnuteľnostiam je bezproblémový prístup od ulice Šurianska - z parcely č. 300, ktorá je vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja a bezproblémový prístup je aj od ulice A. Slávku, z parcely č. 301/1, ktorá je vo vlastníctve mesta.
Na predmetné nehnuteľnosti viazne exekučné záložné právo, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient predajnosti stanovujem podľa tabuľky uvedenej v metodike USI Žilina (ostatné mestá 0,30 - 0,40)
Vzhľadom na typ nehnuteľnosti a veľkosť sídelného útvaru, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,40

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 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 výrazne vyšší	I.	1,200	13	15,60
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
6	**Typ nehnuteľnosti** priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
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** malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
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, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** mestský úrad, banka, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60

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** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			**180**	**121,62**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 121,62/ 180	0,676
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 31 999,84 € * 0,676	**21 631,89 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č. 111

POPIS

Ohodnotenie pozemkov - parcely č. 302 a 303 je vykonané na základe LV č. 111, katastrálne územie Kostolný Sek. Predmetné pozemky sa nachádzajú v zastavanou území mesta Šurany, v miestnej časti Kostolný Sek, na Šurianskej ulici. Situované sú pozdĺž cesty v Šurianskej ulici. K parcele č. 303 je možnosť zriadiť prístup zo Šurianskej ulice, pozemok je osadený pod niveletou cesty v hĺbke cca - 1,0 m. Pozemok sa využíva k svojmu účelu, ako záhrada, od ulice je oplotený oplotením z pletiva a stĺpikov. Parcela č. 302 je prístupná z ulice Šurianska cesta aj z ulice A. Slávku. Parcela č. 302 je zastavaná plocha pod rodinným domom spolu s dvorom.

Poloha predmetných nehnuteľností je situovaná v okrajovej časti mesta. Prístup zo Šurianskej ulice je z verejnej komunikácie, z parcely č. 300, ktorá je vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja (podľa LV č. 486). Dom a letná kuchyňa sú od cesty oddelené zeleným pásom, v ktorom je vybudovaný odvodňovací cestný rigol. Vstup od ulice je betónovou lávkou.

Prístup z ulice A. Slávku je z verejnej komunikácie, z parcely č. 301/1, ktorá je vo vlastníctve mesta. Od cesty je dom oddelený tiež len zeleným pásom. Pozdĺž domu je potom vybudované uličné oplotenie.

Základná cena pozemku v danom mieste podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z (ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) - 4,98 eura/m^2 nezohľadňuje skutočnú "trhovú" cenu, aká je momentálne v meste za pozemky. V meste je v poslednom období výrazný dopyt po pozemkoch vhodných na výstavbu. Uličná šírka pozemkov je 19,0 m.

Na dosiahnutie aspoň približnej ceny, ktorá sa v danej lokalite pohybuje za pozemky sa na výpočet $VŠH_{pozemku}$ zvolila možnosť podľa vyhlášky č. 213/2017 - *Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V tomto prípade sa zvolila východisková hodnota z krajského mesta Nitra - 80%,*

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
302	zastavaná plocha a nádvorie	436,00	1/1	436,00
303	záhrada	643,00	1/1	643,00
Spolu výmera				**1 079,00**

Obec: Šurany
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m² = 21,25 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,20 * 1,00	1,6848
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 21,25 €/m² * 1,6848	**35,80 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 302	436,00 m² * 35,80 €/m² * 1/1	15 608,80
parcela č. 303	643,00 m² * 35,80 €/m² * 1/1	23 019,40
Spolu		**38 628,20**

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 2079, ktorý stojí na parcele č. 302 spolu s ostatným príslušenstvom a stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov - parcely č. 302 a 303 v katastrálnom území Kostolný Sek, na ulici Šurianska, mesto Šurany, okres Nové Zámky; pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a 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.
Na výpočet všeobecnej hodnoty sa použila metóda polohovej diferenciácie, pretože ako jediná poskytuje dostatok informácií o stavbe.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 2079	**17 229,10**
Letná kuchyňa na parcele č. 303	**3 587,92**
Ploty	
Oplotenie od ulice A. Slávku	365,99
Záhradné oplotenie parcely č. 303	150,15
Murované oplotenie od Šurianskej ulice	62,29
Spolu za Ploty	**578,44**
Vonkajšie úpravy	
Spevnené plochy	118,58
Elektrická prípojka	82,70
Vonkajšie schody	35,15
Spolu za Vonkajšie úpravy	**236,43**
Spolu stavby	**21 631,89**
Pozemky	
Pozemky podľa LV č. 111 - parc. č. 302 (436 m^2)	15 608,80
Pozemky podľa LV č. 111 - parc. č. 303 (643 m^2)	23 019,40
Spolu pozemky (1 079,00 m^2)	**38 628,20**
Všeobecná hodnota celkom	**60 260,09**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**60 300,00**
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiattisíctristo Eur	

Dlžník – Eva Ostrožlíková r. Mojcherová, je vlastníkom predmetných nehnuteľností: v pomere 2/3, ktorý pripadá na rodinný dom s.č. 2079 a v pomere 5/9, ktorý pripadá na pozemky (parc.č. 302 a parc.č. 303) a ostatné príslušenstvo.

Na základe týchto spoluvlastníckych podielov všeobecná hodnota nehnuteľností dlžníka je vo výške 35 392,18 €; zaokrúhlene 35 400,00 €
Rodinný dom: 11 486,07 € (2/3 z 17 229,10 €)
Ostatné príslušenstvo a pozemky: 23 906,11 € (5/9 z 43 030,99 €)

MIMORIADNE RIZIKÁ

Šurianska ulica je pomerne zaťažená hlukom z hlavnej cesty. Stavba letnej kuchyne s plochou 34,56 m^2 nie je evidovaná na liste vlastníctva s prideleným súpisným číslom,. K nehnuteľnostiam je bezproblémový prístup od ulice Šurianska - z parcely č. 300, ktorá je vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja a bezproblémový prístup je aj od ulice A. Slávku, z parcely č. 301/1, ktorá je vo vlastníctve mesta.
Na predmetné nehnuteľnosti viazne exekučné záložné právo, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťami.

V Šuranoch, dňa 22.09.2022 Ing. Andrea Tatárová

IV. PRÍLOHY

1. *Objednávka na vypracovanie ZP*
2. *Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 111*
3. *Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1277*
4. *Kópia z katastrálnej mapy*
5. *Doklad o veku stavby – rozhodnutie o pripustení stavby*
6. *Rozmerový nákres pôdorysu rodinného domu a celková dispozícia*
7. *Fotodokumentácia*
8. *Výber z ponúk RK*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach: Pozemné stavby (37 01 00) a Odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 01), pod evidenčným číslom 914851.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 96/2022.

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

Ing. Andrea Tatárová