

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

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

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.03.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 19/2024**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba súpisné číslo 308, postavená na pozemku parcelné číslo 464/4, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,

pozemky parcelné číslo 464/3 a 464/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 37 (z toho 11 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- stavba súpisné číslo 308, postavená na pozemku parcelné číslo 464/4, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,
- pozemky parcelné číslo 464/3 a 464/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 09.04.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 09.04.2024 od 09:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalec mal k dispozícii dokumenty (vymenované nižšie v bode č. 5a), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku, nakoľko podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetných nehnuteľností počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

24.04.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.03.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 33/2019, zo dňa 12.02.2019, vypracoval Ing. Oto Pisoň (sken vo formáte PDF).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2294, zo dňa 18.04.2024, kat. územie Zlatná na Ostrove, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.04.2024, kat. územie Zlatná na Ostrove (vyhotovená z IKSNI);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 09.04.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov 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 MS SR 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;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu čašu pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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;

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

#### 7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 pohnutkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12. odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám nevyužívaná preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok

hodnovných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

**Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:**

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu- zastavané plochy a nádvorí, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

**Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:**

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrtrok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2294**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
464/3	3867	Ostatná plocha	37	1		
464/4	734	Zast. plochy a nádv.	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby		Druh ch. n.	Umiest.
			Popis stavby	Obchod. Ubyt.		
308	464/4	13				1

Legenda:

Druh stavby:

13 – Budova ubytovacieho zariadenia

Kód umiestnenia stavby:

1 – stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	METTART, s.r.o., Družstevná 15/58, Komárno, PSČ 945 01, SR, IČO: 35957310	1/1
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V- 148/07 z 26.01.2007 Výmaz záložného práva V-20/2007, Z-686/12	

Poznámka Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva ( V-2814/2019 a V-3805/2020 ) zo dňa 05.03.2024,v prospech záložného veriteľa Fio banka, a.s.,V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 61858374 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č. 464/3, 464/4 a na stavbu: budova ubytovacieho zariadenia - obchod. ubyt so súp.č. 308 na pozemku registra C KN parc.č. 464/4 v podiele 1/1, P-233/2024

**ČASŤ C: ŤARCHY**

1 Záložné právo V-2814/2019 v prospech Fio banka, a.s., Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, Česká republika, IČ: 618 58 374 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 191000095 na pozemokparc. "C" č. 464/3, 464/4 a na stavbu: budova ubytovacieho zariadenia, obchod.ubyt.so súp. č. 308 na parc."C" č.464/4.

- 1 Záložné právo V-3805/2020 v prospech Fio banka, a.s., Praha 1, V Celnici 1028/10, PSČ 117 21, Česká republika, IČ: 618 58 374 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 191000095 na pozemok parc. "C" č. 464/3, 464/4 a na stavbu: budova ubytovacieho zariadenia, obchod.ubyt.so súp. č. 308 na parc."C" č.464/4.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. V deň miestnej obhliadky, dňa 09.04.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností z exteriéru (z prístupových verejných komunikácií) a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá zo znaleckého posudku číslo 33/2019) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Údaje o vonkajších úpravách a príslušenstve ako aj o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb a príslušenstva boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 33/2019, rovnako aj stavebnotechnické popisy stavieb a príslušenstva. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej čiastočnej obhliadke vystihuje fotodokumentácia z exteriéru, ktorá sa nachádza v prílohe.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané - vo vlastníctve spoločnosti s ručením obmedzeným.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 464/3 a 464/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove.

Stavby:

- stavba súpisné číslo 308, postavená na pozemku parcelné číslo 464/4, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,
- ploty na p. č. 464/3- oplotenie z plechového roštu, oplotenie plechové, oplotenie zo strojového pletiva,
- studne na p. č. 464/3- studňa vrtaná, studňa kopaná,
- vonkajšie úpravy na p. č. 464/3- prípojka vody, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, žumpa, plynová prípojka, elektrická NN prípojka, vonkajšie osvetlenie, spevnené plochy- betónové, z terazzových dlaždíc, s povrchom asfaltovým, vonkajšie schody, prístrešok nad schodmi a pri budove.

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

-

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Predmetom posúdenia je existujúca stavba s príslušenstvom a zastavaný prilahlý pozemok, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba: Stavba s. č. 308 na p. č. 464/4, k. ú. Zlatná na Ostrove

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 33/2019:

#### **POPIS STAVBY**

Stavba so súpisným číslom 308 na pozemku s parcelným číslom 464/4 v obci Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove na základe Výpisu z listu vlastníctva číslo 2294 zo dňa 15.09.2017 je obchodno-ubytovacia budova. Objekt bol v minulosti využívaný ako motorest, od roku 2007 je využívaný ako autocentrum s predajňou autosúčiastok, autobazárom a autoservisom. Podľa spôsobu skutočného užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty charakterizujem stavbu ako budovu pre obchod (KS 1230 - Budovy pre obchod a služby, JKSO 801 89 Budovy pre obchod a spoločné stravovanie - ostatné).

Jedná sa o samostatne stojacu prízemnú murovanú budovu s tromi čiastočne oddelenými časťami so sedlovou strechou a čiastočným podkrovím. Budova sa nachádza v okrajovej časti obce tesne vedľa štátnej cesty 1. triedy Bratislava - Komárno (Bratislavská cesta). Budova je zásobovaná vodou z verejného vodovodu pomocou prípojky z oceleových rúr DN 80, vodomer je umiestnený vo vodomernej šachte nachádzajúcej sa za obchodno-prevádzkovou budovou na parc. č. 464/3. Kanalizácia je riešená prípojkou z kameninového potrubia do betónovej nepriepustnej žumpy situovanej v areáli spoločnosti za obchodno-prevádzkovou budovou na parcele č. 464/3. Vykurovanie celej budovy je riešené ústredným vykurovaním s dvomi kotlami na zemný plyn. Zásobovanie budovy plynom je cez plynovú prípojku napojenú na verejný uličný rozvod STL zemného plynu, plynomer je umiestnená v plynometri nachádzajúcej sa v zadnej časti obchodno-prevádzkovej budovy. Zásobovanie elektrickou energiou je pomocou podzemnej kábelovej prípojky z verejného rozvodu NN z areálu Autocampingu, elektromer je umiestnený v areáli autocampingu.

#### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Obchodno-prevádzková budova s.č. 308 na parcele č. 464/3 dispozične pozostáva z nasledovných miestností:

*Suterén:* kotolňa - prístup pomocou vonkajších schodov z dvora

*Prízemie:* 3 chodby, predajňa autosúčiastok, autoservis, sociálne zariadenia, umyvárne + WC, 2 kancelárie, chladiarensky box, plynomerňa, šatňa a 14 skladov.

*Podkrovie:* schodisko, chodba, kancelária, 2 WC, 2 umyvárne.

#### **TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA:**

Obchodno-prevádzková budova má betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Murivo je murované z tehál v skladobnej hrúbke 300 mm, deliace konštrukcie sú murované z tehál hrúbky 300 a 150 mm. Stropná konštrukcia zo železobetónových panelov s rovným podhľadom resp. podbitie krovu s obložením z tatranského profilu. Strecha je sedlová, s krytinou z vlnitých azbestocementových dosák. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu, a to úplné strechy a parapety. Fasádne omietky z všetkých štyroch strán budovy nad 2/3 omietanej plochy steny sú vápenno-cementové hladké. Vnútorne omietky sú klasické vápenné hladké s maľbami. Keramický obklad je vyhotovený v kuchyni, umyvárni, skladoch, mraziarenskom boxe a hygienických zariadeniach. Dvere sú prevažne drevené hladké plné alebo zasklené a okná sú prevažne zdvojené oceleové. Podlahy prízemnia (predajné a obchodné priestory), chodby pri vstupe sú mramorové, v ostatných miestnostiach je prevažne keramická dlažba a PVC, resp. cementový poter. Vykurovanie je ústredné teplovodné, pričom dva kotly na zemný plyn typu TEKA PMB 24 a PMB 35 sú inštalované v kotolni, ktorá je osadená do terénu nad 2 m so zvislou izoláciou. Radiátory sú oceleové doskové a vykurovacie panely. Elektroinštalácia je svetelná a motorická istená poistkami. Na budove je zriadený funkčný bleskozvod. Na každom podlaží je rozvod studenej a teplej vody oceleovými potrubiami. Zdrojom teplej úžitkovej vody je elektrický zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním inštalovaný v kotolni. Kanalizácia je prevažne z PVC potrubia napojená na žumpu. Ďalej na prízemí je rozvod zemného plynu. Hygienické zariadenia sú vybavené keramickými umývadlami, pisoármi a splachovacími záchodmi. V šatni na prízemí je vaňa oceleová smaltovaná a keramické umývadlo. V podkroví v umyvárkach sú samostatné sprchy, keramické umývadlá a splachovacie záchody, v kancelárii je podlaha textilná. Schody do podkrovia sú oceleové s povrchom z tvrdého dreva bez podstupnic. Objekt je vybavený zabezpečovacím zariadením a podomietkovým rozvozom TV a rádia. Vodovodné batérie sú prevažne jednopákové nerezové.

#### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Základy	
791,85*0,25	197,96
Spodná stavba	
21,79*2,25	49,03
Vrchná stavba	
(3,45*2,80+3,45*7,47+3,45*2,70+3,45*2,66)*(1,00+3,00)/2+	107,85
12,30*12,30*3,00+12,30*12,30*(6,70-3,00)/2+9,87*2,20*(3,00+2,40)/2+	792,38
12,30*14,79*3,00+12,30*14,79*(6,70-3,00)/2+14,79*2,30*(3,00+2,40)/2+	974,14
12,30*19,32*3,00+12,30*19,32*(6,70-3,00)/2+9,52*2,60*(3,00+1,00)/2+	1 202,04
4,64*4,60*(3,00*0,85)/2+10,93*1,45*3,00+2,50*3,20/2*(12,00*3,20/2)	151,56
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>3 474,96</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 618 / 30,1260 = 86,90 €/m<sup>3</sup>

Koeficient konštrukcie:

k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	4,60*3,4+2,02*3,00	21,7	Repr. 3,10		3,1
Nadzemné	1	791,85	791,85	Repr. 3,0		3
Podkrovné	1	6,00*7,50+2,10*7,30+6,80*2,50+6,0*4,80	106,13	Repr. 2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha: (21,7 + 791,85 + 106,13) / 3 = 306,56 m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží: (21,7 \* 3,1 + 791,85 \* 3 + 106,13 \* 2,4) / (21,7 + 791,85 + 106,13) = 2,93 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 306,56) = 0,9983Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k<sub>Vp</sub> = 0,30 + (2,10 / 2,93) = 1,0167**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,00
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,00

14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,00
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,00
	Ďalšie konštrukcie				
26	Vráta	-	-	1,00	1,00
	Spolu	100,00		100,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 100,00 / 100 = 1,0000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Výhodisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 1,0000 * 0,9983 * 1,0167 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 288,0465 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v priemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti predpokladám nie je zabezpečovaná, nakoľko stavby je nevyužívaná. Opatrovanie stavby stanovujem lineárnou metódou pri životnosti 80 rokov.

Kolaudačné rozhodnutie k hodnotenému objektu nebolo predložené. Vek budovy pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty je určený na základe územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného ONV v Komárne, odborom územného plánovania pod č.j. Výst. 3459/82-Ba dňa 22.2.1983. Na základe týchto podkladov a zistení predpokladám, že budova bola postavená v rokoch 1983 až 1986, a v skutočnosti je užívaná od roku 1986. Obchodno-prevádzková budova je vyhotovená z klasických stavebných materiálov, stavebné práce sú vyhotovené v dobrej kvalite.

**V roku 2007** bola na objekte vykonaná rekonštrukcia, v rámci ktorej boli vyhotovené na objekte nasledovné stavebné úpravy:

- osadenie sekčných priemyselných vrát IAS2 rozmerov 4,5x4,25m do časti autoservisu;
- rekonštrukcia kotolne – osadenie 2 ks plynových kotlov typu TEKA PMB 24 bimetal kondens a TEKA PMB 35.35;
- oprava a úprava vykurovania;
- oprava fasády;
- oprava + nátery drevených obkladov;
- rozvody vzduchu a vzduchotechnika.

**V roku 2012** bolo vykonané na objekte kompletne zateplenie a oprava strechy (aplikácia striekanej izolácie PUR LCC hrúbky 40cm, oprava viazaných konštrukcií krovov, oprava strešnej krytiny, náter strešnej krytiny).

Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by ovplyvňovali celkovú životnosť stavby. Na budove je vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Technický stav objektu ako celku je primeraný svojmu veku.

Predpokladanú životnosť vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu, technický stav zistený pri miestnej obhliadke ako aj na použitú technológiu výstavby určujem odborným odhadom na 80 rokov.



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba s. č. 308 na p. č. 464/4, k. ú. Zlatná na Ostrove	1986	38	42	80	47,50	52,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$308,0615 \text{ €/m}^3 * 3474,96 \text{ m}^3$	1 070 501,39
Technická hodnota	$52,50 \% \text{ z } 1\,070\,501,39 \text{ €}$	562 013,23

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Oplotenie z plechového roštu na p. č. 464/3

#### 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	85,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	153,90m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $26,70+17,40+18,30+13,50+9,6 = 85,50 \text{ m}$   
Pohľadová plocha výplne:  $85,5 * 1,80 = 153,90 \text{ m}^2$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,661$   
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 [%]
Oplotenie z plechového roštu na p. č. 464/3	2007	17	33	50	34,00	66,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 153,90\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	15 506,29
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 15\,506,29 \text{ €}$	10 234,15

**2.2.2 Plot: Oplotenie plechové na p. č. 464/3****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	73,80m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	132,84m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu:  $10,50+25,00+42,00+7,90-5,80-5,80 = 73,80$  m  
 Pohľadová plocha výplne:  $73,8*1,80 = 132,84$  m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 [%]
Oplotenie plechové na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(73,80m * 5,64 \text{ €/m} + 132,84m^2 * 20,28 \text{ €/m}^2 + 2ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	12 533,93
Technická hodnota	24,00 % z 12 533,93 €	3 008,14

**2.2.3 Plot: Oplotenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3****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	80,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	128,80m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu:	$58,0+27,0-4,50 = 80,50$ m
Pohľadová plocha výplne:	$80,5*1,60 = 128,80$ m <sup>2</sup>
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Oplotenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(80,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 128,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,661 * 0,95$	8 086,19
Technická hodnota	24,00 % z 8 086,19 €	1 940,69

**2.2.4 Studňa: Studňa vrtaná na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Typ:	vrtaná
Hĺbka:	100 m
Priemer:	200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	85,31 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná na p. č. 464/3	1986	38	42	80	47,50	52,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ €/m} * 100\text{m}) * 3,661 * 0,95$	29 670,39
Technická hodnota	52,50 % z 29 670,39 €	15 576,95

**2.2.5 Studňa: Studňa kopaná na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Typ: kopaná  
 Hĺbka: 10 m  
 Priemer: 1000 mm  
 Počet elektrických čerpadiel: 1  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p. č. 464/3	1986	38	62	100	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,661 * 0,95$	5 256,33
Technická hodnota	62,00 % z 5 256,33 €	3 258,92

**2.2.6 Vonkajšia úprava: Prípojka vody na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 41 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 [%]
Prípojka vody na p. č. 464/3	1996	28	22	50	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$41 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	8 425,99
Technická hodnota	44,00 % z 8 425,99 €	3 707,44

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod  
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
 Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
 Počet merných jednotiek:  $1,8*2,0*1,8 = 6,48 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,48 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	5 730,51
Technická hodnota	24,00 % z 5 730,51 €	1 375,32

**2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 25 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3	1986	38	22	60	63,33	36,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * 28,38 €/bm * 3,661 * 0,95	2 467,61
Technická hodnota	36,67 % z 2 467,61 €	904,87

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Žumpa na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $100,80 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p. č. 464/3	1986	38	22	60	63,33	36,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	37 820,29
Technická hodnota	36,67 % z 37 820,29 €	13 868,70

**2.2.10 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod  
Kód KS: 2221 Miestne plynovody  
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Katégória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
 Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 42 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	3 296,89
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 3 296,89 \text{ €}$	791,25

**2.2.11 Vonkajšia úprava: Elektrická NN prípojka na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Katégória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
 Bod: 7.1. NN prípojky  
 Položka: 7.1.m) káblová prípojka zemná Al 4\*50 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $505/30,1260 = 16,76 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $10,06 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 48 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 NN prípojka na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ bm} * (16,76 \text{ €/bm} + 0 * 10,06 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	2 797,94
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 2 797,94 \text{ €}$	671,51

**2.2.12 Vonkajšia úprava: Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3****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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie  
 Položka: 7.6.b) káblková prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $310/30,1260 = 10,29 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 93 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 [%]
Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93 \text{ bm} * 10,29 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	3 328,29
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 3\,328,29 \text{ €}$	798,79

**2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy betónové na p. č. 464/3****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.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $6,0*55,00+10,0*3,0+4,50*(25,0+3,0)+3,00*4,50/2+35,0*6,50+14,0*3,2-4,5*1,90-11,0*1,78 = 736,92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 betónové na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$736,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	36 573,59
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 36 573,59 \text{ €}$	8 777,66

**2.2.14 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
 Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $5,3*17,3+6,95*3,4+19,7*4,8+2,3*1,0+4*9,6 = 250,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,661$   
 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 z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$250,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	20 828,96
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 20 828,96 \text{ €}$	4 998,95

**2.2.15 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3****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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
 Položka: 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $18,3*54,0+12,0*3,0 = 1024,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3	1986	38	22	60	63,33	36,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1024,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	54 393,52
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 54 393,52 \text{ €}$	19 946,10

**2.2.16 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na p. č. 464/3****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:  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$   
 Počet merných jednotiek:  $9,175 = 9,18 \text{ bm stupňa}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,661$   
 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 [%]
Vonkajšie schody na p. č. 464/3	1986	38	12	50	76,00	24,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,18 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,661 * 0,95	227,96
Technická hodnota	24,00 % z 227,96 €	54,71

**2.2.17 Vonkajšia úprava: Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 21. Altánok  
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $11,1 * 1,78 + 1,90 * 4,5 = 28,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 3,661$   
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 [%]
Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3	1986	38	2	40	95,00	5,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,31 m <sup>2</sup> ZP * 103,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,661 * 0,95	10 197,58
Technická hodnota	5,00 % z 10 197,58 €	509,88

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavba s. č. 308 na p. č. 464/4, k. ú. Zlatná na Ostrove	1 000 950,07	525 498,79
Oplotenie z plechového roštu na p. č. 464/3	15 506,29	10 234,15
Oplotenie plechové na p. č. 464/3	12 533,93	3 008,14
Oplotenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3	8 086,19	1 940,69
Celkom za Ploty	36 126,41	15 182,98
Studňa vrtaná na p. č. 464/3	29 670,39	15 576,95
Studňa kopaná na p. č. 464/3	5 256,33	3 258,92
Celkom za Studne	34 926,72	18 835,87
Prípojka vody na p. č. 464/3	8 425,99	3 707,44
Vodomerná šachta na p. č. 464/3	5 730,51	1 375,32
Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3	2 467,61	904,87

Žumpa na p. č. 464/3	37 820,29	13 868,70
Plynová prípojka na p. č. 464/3	3 296,89	791,25
Elektrická NN prípojka na p. č. 464/3	2 797,94	671,51
Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3	3 328,29	798,79
Spevnené plochy betónové na p. č. 464/3	36 573,59	8 777,66
Spevnené plochy z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3	20 828,96	4 998,95
Spevnené plochy s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3	54 393,52	19 946,10
Vonkajšie schody na p. č. 464/3	227,96	54,71
Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3	10 197,58	509,88
Celkom za Vonkajšie úpravy	186 089,13	56 405,18
Celkom:	1 258 092,33	615 922,82

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Zlatná na Ostrove (s počtom asi 2374 obyvateľov), v jej južnej časti, na okraji obce asi 500m od jej centra, z južnej strany v dotyku cesty I. triedy I/64. V dosahu do 2 minút autom je dostupná občianska vybavenosť obce- pošta obecný úrad, kostol, obchod s potravinami, základná škola, autobusová zastávka. Sto metrov od areálu, na opačnej strane cesty sa nachádza čerpacia stanica pohonných hmôt.

Okresné mesto Komárno sa nachádza 15 km východne, do 20 minút autom. Centrum Bratislavy 90 km severozápadne, 70 autom cez novovybudovaný úsek rýchlostnej cesty R7.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase čiastočnej miestnej obhliadky predmetná stavba s príslušenstvom nebola využívaná, okrem spevnených plôch, kde boli parkované nákladné vozidlá- ťahače.

Obchodno-prevádzková budova pôvodne postavená ako budova motorestu DROP bola v minulosti využívaná ako motorest. Od roku 2007 je budova využívaná ako predajňa autosúčiastok, autobazár a autoservis. Dvor sa používa na parkovanie predávaných ojazdených motorových vozidiel. Vzhľadom na svoju výhodnú polohu popri ľavej strane cesty I. triedy Komárno-Bratislava je možné využiť nehnuteľnosť na obchodné účely hlavne pre motoristov (autobazár, autosalón so sevisom, motorest). Budova so svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený pre obchodné účely. Iné využitie nehnuteľností v tejto lokalite je možné vylúčiť.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2294, katastrálne územie Zlatná na Ostrove, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, poznámka o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, celkový technický stav stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené nižšie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,46
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				

	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	82,97

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 82,97 / 180$	0,461
Všeobecná hodnota	$V\check{S}_S = TH * k_{PD} = 615\,922,82 \text{ €} * 0,461$	<b>283 940,42 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie alebo ostatná plocha v zastavanom území obce. Parcely sú rovinné, tvoria spolu jeden celok obdĺžnikového tvaru, ktorý je z juhovýchodnej strany v dotyku s asfaltovou komunikáciou- cestou I. triedy. Na pozemku sú inžinierske siete- vodovod, elektrická energia, plyn a telekomunikácie. Kanalizácia je riešená do vlastnej žumpy.

Parcela č. 464/4 je celoplošne zastavaná nebytovou budovou. Parcela č. 464/3 z časti zastavaná plotmi a príslušenstvom- spevnené plochy, z ostatnej časti je zatravnená.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý 2,20 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň východisková hodnota vo výške 60% z východiskovej hodnoty pre mesto Komárno.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
464/3	ostatná plocha	3867	3867,00	1/1	3867,00
464/4	zastavané plochy a nádvoria	734	734,00	1/1	734,00
Spolu výmera					4 601,00

Obec:

Zlatná na Ostrove

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10

využitia územia		
$k_I$ 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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 2,20 * 1,00$	2,5483
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 2,5483$	15,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 4\,601,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ €/m}^2$	<b>70 119,24 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 464/3	$3\,867,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	58 933,08
parc. č. 464/4	$734,00 \text{ m}^2 * 15,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 186,16
Spolu		70 119,24

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

#### OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

stavba súpisné číslo 308, postavená na pozemku parcelné číslo 464/4, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,

pozemky parcelné číslo 464/3 a 464/4, zapísané na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

#### ODPOVEĎ:

Ku dňu 24.04.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

**354 000,00 Eur**

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 09.04.2024 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sprístupnené súdnemu znalcovi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky zo dňa 09.04.2024 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 24.04.2024, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Stavba s. č. 308 na p. č. 464/4, k. ú. Zlatná na Ostrove	242 254,94
Oplotenie z plechového roštu na p. č. 464/3	4 717,94
Oplotenie plechové na p. č. 464/3	1 386,75
Oplotenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3	894,66
Spolu za Ploty	6 999,35
Studňa vŕtaná na p. č. 464/3	7 180,97
Studňa kopaná na p. č. 464/3	1 502,36
Spolu za Studne	8 683,34
Prípojka vody na p. č. 464/3	1 709,13
Vodomerná šachta na p. č. 464/3	634,02
Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3	417,15
Žumpa na p. č. 464/3	6 393,47
Plynová prípojka na p. č. 464/3	364,77
Elektrická NN prípojka na p. č. 464/3	309,57
Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3	368,24
Spevnené plochy betónové na p. č. 464/3	4 046,50
Spevnené plochy z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3	2 304,52
Spevnené plochy s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3	9 195,15
Vonkajšie schody na p. č. 464/3	25,22
Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3	235,05
Spolu za Vonkajšie úpravy	26 002,79
Spolu stavby	283 940,42
Pozemky	
LV č. 2294, k. ú. Zlatná na Ostrove - parc. č. 464/3 (3 867 m <sup>2</sup> )	58 933,08
LV č. 2294, k. ú. Zlatná na Ostrove - parc. č. 464/4 (734 m <sup>2</sup> )	11 186,16
Spolu pozemky (4 601,00 m <sup>2</sup> )	70 119,24
Všeobecná hodnota celkom	354 059,66
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>354 000,00</b>

Slovom: Tristopäťdesiatštyritisíc Eur

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

### Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

### Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

### Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

### Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.



**Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:**

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- záložne právo v prospech Fio banka, a.s.  
Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich exemplároch, z ktorých štyri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 24.4.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

## **IV. PRÍLOHY**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.03.2024 (1xA4)   | Strana č. 26      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2294 (1xA4) | Strana č. 27      |
| 3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4)   | Strana č. 28      |
| 4. Výkresová dokumentácia- prevzaté zo ZP č. 33/2019 (2xA4)                 | Strana č. 29 - 30 |
| 5. Rozhodnutie- prevzaté zo ZP č. 33/2019 (2xA4)                            | Strana č. 31 - 32 |
| 6. Fotodokumentácia - prevzaté zo ZP č. 33/2019 (3xA4)                      | Strana č. 33 - 35 |
| 7. Fotodokumentácia (1xA4)  | Strana č. 36      |

**SPOLU PRÍLOHY: 11xA4**

**STRANA č. 26 - 36**