

**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

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

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.11.2025

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

### **znalecký úkon číslo 1/2026**

**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)** : 35 (z toho 10 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):

12.01.2026- osobná obhliadka.

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

21.01.2026

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.11.2026 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok č. 19/2024, vypracoval Ing. Juraj Talian, PhD. (originál).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2294, zo dňa 21.01.2026, kat. územie Zlatná na Ostrove, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 21.01.2026, kat. územie Zlatná na Ostrove (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 12.01.2026.

## 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 času 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 pohnútkou. 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 vyvolávacía 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. porovnávacia 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 diferenciácie.

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 – porovnávacia 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, porovnávacia 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 len čiastočne využívaná vlastníkom a neudržiavaná preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

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

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie 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 – porovnávacia 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 hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávacia 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 nádvorja, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

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 diferenciácie, 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 diferenciácie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrťrok 2025 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<br>Popis stavby | Druh ch. n. | Umiest. |
|---------------|------------------|-------------|------------------------|-------------|---------|
| 308           | 464/4            | 13          | Obchod. ubyt.          |             | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Titul nadobudnutia        | Kúpna zmluva V- 148/07 z 26.01.2007<br>Výmaz záložného práva V-20/2007, Z-686/12<br>Osvedčenie o priebehu dražby D 900224, (neúspešná) P-572/2024<br>Zápisnica o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby D 900224 - 2. kolo, dražba neúspešná, P-762/2024<br>Zápisnica o priebehu opakovanej dobrovoľnej dražby D 900224 - 3. kolo, dražba neúspešná, P-874/2024 |

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

Poznamenáva sa Oznámenie o dražbe D 900224 zo dňa 27.5.2024 a označenie dražobníka LICITOR group a.s. Sládkovičova 6,010 01 Žilina na pozemok registra "CKN" parcela č. 464/3, 464/4 a na budovu ubytovacieho zariadenia - obchod. ubyt so súp.č. 308 na pozemku registra C KN parc.č. 464/4 v podiele 1/1, P-474/2024

Poznamenáva sa Oznámenie o 2. opakovanej dražbe D 900224 zo dňa 27.5.2024 dražobníkom LICITOR group a.s. Sládkovičova 6,010 01 Žilina, na pozemok registra C KN parc.č. 464/3, 464/4 na budovu ubytovacieho zariadenia - obchod. ubyt so súp.č. 308 na pozemok registra C KN parc.č. 464/4, na podiel 1/1, P-632/2024

Poznamenáva sa Oznámenie o 3. opakovanej dražbe D 900224 zo dňa 19.09.2024 a označenie dražobníka LICITOR group a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, na pozemok registra C KN parc.č. 464/3, 464/4 na stavbu: Obchod. ubyt. so súp.č. 308 na pozemok registra C KN parc.č. 464/4, na podiel 1/1, P-809/2024 - pvz.-651/2024

## ČASŤ C: ĽARCHY

- 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 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.
- 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:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 12.01.2026 za účasti zástupcu vlastníka. Pri obhliadke bola vyhotovená fotodokumentácia skutkového stavu stavby, ktorej časť je spracovaná v prílohe. Bolo sprístupnená podstatná časť priestorov stavby okrem niektorých uzamknutých miestností- sklady a tech. miestnosť (kotolňa).

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

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá zo znaleckého posudku číslo 19/2024) 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 19/2024, rovnako aj stavebnotechnické popisy stavieb a príslušenstva. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej 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:

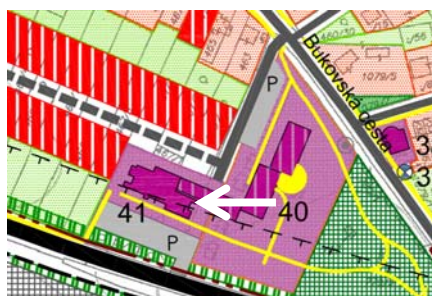
- stavba súpisné číslo 308, postavená na pozemku parcelné číslo 464/4, zapísaná na liste vlastníctva číslo 2294, obec Zlatná na Ostrove, katastrálne územie Zlatná na Ostrove,
- ploty na p. č. 464/3- oplotenie z plechového roštu, oplotenie plechové, oplotenie zo strojového pletiva,
- studne na p. č. 464/3- studňa vŕtaná, 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 regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podľa územného plánu obce predmetné parcely sú súčasťou územia s funkčným využitím plochy a objekty občianskej vybavenosti a juhozápadná časť pozemku- parkoviská a odstavné plochy.



Obr.1 : Výrez z výkresu č. 4- Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia s označením polohy ohodnocovaných nehnuteľností- biela šípka, zdroj <https://www.obeczlatna.sk>

## 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 19/2024:

**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 dna 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 umiestnený v plynomerni 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, umývárne + WC, 2 kancelárie, chladiarensky box, plynomerňa, šatňa a 14 skladov.

Podkrovie: schodisko, chodba, kancelária, 2 WC, 2 umývárne.

**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 podhladom 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 zo 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, umývárni, skladoch, mraziarenskom boxe a hygienických zariadeniach. Dvere sú prevažne drevené hladké plné alebo zasklené a okná sú prevažne zdvojené oceleové. Podlahy prízemlia (predajne 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 umývárkach sú samostatné sprchy, keramické umývadlá a splachovacie záchody, v kancelárii je podlaha textilná. Schody do podkrovia sú oceleové s povrchom z tvrdého dreva bez podstupníc. Objekt je vybavený zabezpečovacím zariadením a podomietkovým rozvozom TV a rádia. Vodovodné batérie sú prevažne jednopákové nerezové.

Stavba je v podpriemernom technickom a hygienickom stave, v pôvodnom vyhotovení, ktoré nespĺňa súčasné nároky na energetickú hospodárnosť, zariadená, neudržiavaná len čiastočne a občasne využívaná.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk  
 KS: 1230 Budovy pre obchod a služby

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

| Výpočet                                                              | Obstavaný priestor [m³] |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 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*(6,70-3,0)/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                  |
| Obstavaný priestor stavby celkom                                     | 3 474,96                |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

| Podlažie  | Číslo | Výpočet ZP                             | ZP [m²] | 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:  $(21,7 + 791,85 + 106,13) / 3 = 306,56 \text{ m}^2$

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

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 306,56) = 0,9983$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,93) = 1,0167$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu $cp_i * ks_i$ | 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     | Klampiarske 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:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 86,90 €/m^3 * 4,014 * 1,0000 * 0,9983 * 1,0167 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 315,8204 €/m^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri 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. Opatrebovanie 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 priemyslených 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              | 40      | 40      | 80      | 50,00 | 50,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                        | Hodnota [€]  |
|----------------------|------------------------------------------------|--------------|
| Východisková hodnota | $315,8204 \text{ €/m}^3 * 3474,96 \text{ m}^3$ | 1 097 463,26 |
| Technická hodnota    | $50,00 \% \text{ z } 1\,097\,463,26 \text{ €}$ | 548 731,63   |

## 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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 19      | 31      | 50      | 38,00 | 62,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                                                          | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(85,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 153,90\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$ | 17 001,43   |
| Technická hodnota    | $62,00 \% \text{ z } 17\,001,43 \text{ €}$                                                                                       | 10 540,89   |

**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 ocelových, betonových alebo drevených      | 73,80m               | 170       | 5,64 €/m              |
|         | Spolu:                                                    |                      |           | 5,64 €/m              |
| 3.      | Výplň plotu:                                              |                      |           |                       |
|         | z vnútorného plechu na ocelových 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:  $10,50+25,00+42,00+7,90-5,80-5,80 = 73,80 \text{ m}$   
 Pohľadová plocha výplne:  $73,8 \cdot 1,80 = 132,84 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                                   | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(73,80 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 132,84 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks}) \cdot 4,014 \cdot 0,95$ | 13 742,47   |
| Technická hodnota    | $20,00 \% \text{ z } 13 742,47 \text{ €}$                                                                                                                 | 2 748,49    |

**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 ocelových, betonových alebo drevených    | 80,50m               | 170       | 5,64 €/m              |
|         | Spolu:                                                  |                      |           | 5,64 €/m              |
| 3.      | Výplň plotu:                                            |                      |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na ocelové alebo betonové stĺpiky | 128,80m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 €/m             |

|    |                  |      |      |             |
|----|------------------|------|------|-------------|
| 4. | Plotové vráta:   |      |      |             |
|    | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |

Dĺžka plotu:  $58,0 + 27,0 - 4,50 = 80,50 \text{ m}$   
 Pohľadová plocha výplne:  $80,5 * 1,60 = 128,80 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                                                                                                               | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(80,50 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 128,80 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 4,014 * 0,95$ | 8 865,88    |
| Technická hodnota    | 20,00 % z 8 865,88 €                                                                                                                  | 1 773,18    |

#### 2.2.4 Studňa: Studňa vŕtaná na p. č. 464/3

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná  
 Hĺbka: 100 m  
 Priemer: 200 mm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 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 vŕtaná na p. č. 464/3 | 1986              | 40      | 40      | 80      | 50,00 | 50,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                              | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(85,31 \text{ €/m} * 100 \text{ m}) * 4,014 * 0,95$ | 32 531,26   |
| Technická hodnota    | 50,00 % z 32 531,26 €                                | 16 265,63   |

**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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 60      | 100     | 40,00 | 60,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                                                                  | Hodnota [€] |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 4,014 \cdot 0,95$ | 5 763,15    |
| Technická hodnota    | 60,00 % z 5 763,15 €                                                                                                                     | 3 457,89    |

**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 ocel'ové 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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 30      | 20      | 50      | 60,00 | 40,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $41 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$ | 9 238,44    |
| Technická hodnota    | 40,00 % z 9 238,44 €                                | 3 695,38    |

**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, oceľový 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:  $k_{CU} = 4,014$   
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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $6,48 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$ | 6 283,06    |
| Technická hodnota    | 20,00 % z 6 283,06 €                                                           | 1 256,61    |

**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:  $k_{CU} = 4,014$   
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              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                           | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 25 bm * 28,38 €/bm * 4,014 * 0,95 | 2 705,54    |
| Technická hodnota    | 33,33 % z 2 705,54 €              | 901,76      |

**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:  $k_{CU} = 4,014$   
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              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $100,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,014 * 0,95$ | 41 466,98   |
| Technická hodnota    | 33,33 % z 41 466,98 €                                                           | 13 820,94   |

**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**

Kategória: 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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $42 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$ | 3 614,78    |
| Technická hodnota    | $20,00 \% \text{ z } 3\,614,78 \text{ €}$           | 722,96      |

**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**

Kategória: 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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $48 \text{ bm} * (16,76 \text{ €/bm} + 0 * 10,06 \text{ €/bm}) * 4,014 * 0,95$ | 3 067,72    |
| Technická hodnota    | $20,00 \% \text{ z } 3\,067,72 \text{ €}$                                      | 613,54      |

**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) káblová 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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                             | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $93 \text{ bm} * 10,29 \text{ €/bm} * 4,014 * 0,95$ | 3 649,21    |
| Technická hodnota    | $20,00 \% \text{ z } 3\,649,21 \text{ €}$           | 729,84      |

**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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $736,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$ | 40 100,08   |
| Technická hodnota    | 20,00 % z 40 100,08 €                                                           | 8 020,02    |

**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**

Kategória: 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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                        | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $250,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$ | 22 837,33   |
| Technická hodnota    | 20,00 % z 22 837,33 €                                                          | 4 567,47    |

**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:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 20      | 60      | 66,67 | 33,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                         | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $1024,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,014 * 0,95$ | 59 638,24   |
| Technická hodnota    | $33,33 \% \text{ z } 59 638,24 \text{ €}$                                       | 19 877,43   |

**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 UKAZOVATEL**

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:  $k_{CU} = 4,014$   
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              | 40      | 10      | 50      | 80,00 | 20,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                            | Hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $9,18 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 4,014 * 0,95$ | 249,94      |
| Technická hodnota    | $20,00 \% \text{ z } 249,94 \text{ €}$                             | 49,99       |

**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 UKAZOVATEL**

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:  $11,1 \cdot 1,78 + 1,90 \cdot 4,5 = 28,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,014$   
 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              | 40      | 0       | 40      | 100,00 | 0,00   |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet                                                                                     | Hodnota [€] |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | $28,31 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,014 \cdot 0,95$ | 11 180,85   |
| Technická hodnota    | 0,00 % z 11 180,85 €                                                                        | 0,00        |

**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 | 1 097 463,26             | 548 731,63            |
| Oploenie z plechového roštu na p. č. 464/3               | 17 001,43                | 10 540,89             |
| Oploenie plechové na p. č. 464/3                         | 13 742,47                | 2 748,49              |
| Oploenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3            | 8 865,88                 | 1 773,18              |
| Celkom za Ploty                                          | 39 609,78                | 15 062,56             |
| Studňa vŕtaná na p. č. 464/3                             | 32 531,26                | 16 265,63             |
| Studňa kopaná na p. č. 464/3                             | 5 763,15                 | 3 457,89              |
| Celkom za Studne                                         | 38 294,41                | 19 723,52             |
| Prípojka vody na p. č. 464/3                             | 9 238,44                 | 3 695,38              |
| Vodomerná šachta na p. č. 464/3                          | 6 283,06                 | 1 256,61              |
| Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3                      | 2 705,54                 | 901,76                |
| Žumpa na p. č. 464/3                                     | 41 466,98                | 13 820,94             |
| Plynová prípojka na p. č. 464/3                          | 3 614,78                 | 722,96                |
| Elektrická NN prípojka na p. č. 464/3                    | 3 067,72                 | 613,54                |
| Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3                      | 3 649,21                 | 729,84                |
| Spevnené plochy betónové na p. č. 464/3                  | 40 100,08                | 8 020,02              |
| Spevnené plochy z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3     | 22 837,33                | 4 567,47              |
| Spevnené plochy s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3     | 59 638,24                | 19 877,43             |
| Vonkajšie schody na p. č. 464/3                          | 249,94                   | 49,99                 |
| Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3       | 11 180,85                | 0,00                  |
| Celkom za Vonkajšie úpravy                               | 204 032,17               | 54 255,94             |
| Celkom:                                                  | 1 379 399,62             | 637 773,65            |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti 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 obhliadky predmetná stavba s príslušenstvom je využíva čiastočne- v pravej časti auto dielňa a spevnené plochy pred objektom na parkovanie.

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 hlavnej ceste I. triedy Komárno-Bratislava je možné využiť nehnuteľnosť na obchodné účely hlavne pre motoristov (autobazár, autosalón so servisom, 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 nehnuteľnosti v tejto lokalite je možné vylúčiť.

Stavba by po rozsiahlej modernizácii mohla slúžiť na podnikateľské účely napríklad pre obchod a vybrané služby.

#### 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, poznámky o výkone 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 diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie 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. V bode názor znalca hodnotím stavbu ako problematickú z dôvodu jej materiálovo technologického vyhodnotenia a dispozičného riešenia – pôvodne sa jednalo o stavbu gastronomického zariadenia- motorestu a v súčasne dlhodobý nezáujem o kúpu nehnuteľností, kde aktuálne prebieha výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                                                                                                      | Trieda | k <sub>PD1</sub> | Váha<br>v <sub>1</sub> | Výsledok<br>k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</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                                                             |        |                  |                        |                                              |
|       | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy                                                                     | III.   | 0,350            | 9                      | 3,15                                         |
| 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                                                                                     |        |                  |                        |                                              |
|       | bežný prenájom nehnuteľností                                                                                           | III.   | 0,350            | 4                      | 1,40                                         |
| 19    | Názor znalca                                                                                                           |        |                  |                        |                                              |
|       | problematická nehnuteľnosť                                                                                             | IV.    | 0,193            | 20                     | 3,86                                         |
|       | Spolu                                                                                                                  |        |                  | 180                    | 77,31                                        |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet                                               | Hodnota             |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 77,31 / 180$                                | 0,43                |
| Všeobecná hodnota                  | $VSH_S = TH * k_{PD} = 637\,773,65 \text{ €} * 0,430$ | <b>274 242,67 €</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 (parcely), 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 2,60 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 [m²] | Podiel | Výmera [m²] |
|--------------|-----------------------------|--------|-------------------|--------|-------------|
| 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 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov                                                                                                                        | 0,90                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00                |
| $k_D$<br>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                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                                                                                                                                                       | 1,15                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)                                                                                                       | 1,30                |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote                                                                                                                                       | 2,40                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                              | Výpočet                                                                        | Hodnota                |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 2,40 * 1,00$                      | 2,9063                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 2,9063$              | 17,38 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 4\,601,00 \text{ m}^2 * 17,38 \text{ €/m}^2$ | <b>79 965,38 €</b>     |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

| Názov             | Výpočet                                               | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|-------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| parcelsa č. 464/3 | $3\,867,00 \text{ m}^2 * 17,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$ | 67 208,46                               |
| parcelsa č. 464/4 | $734,00 \text{ m}^2 * 17,38 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$    | 12 756,92                               |
| Spolu             |                                                       | 79 965,38                               |

**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 21.01.2026 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

**354 000,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov                                                    | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Stavby                                                   |                       |
| Stavba s. č. 308 na p. č. 464/4, k. ú. Zlatná na Ostrove | 235 954,60            |
| Oploenie z plechového roštu na p. č. 464/3               | 4 532,58              |
| Oploenie plechové na p. č. 464/3                         | 1 181,85              |
| Oploenie zo strojového pletiva na p. č. 464/3            | 762,47                |
| Spolu za Ploty                                           | 6 476,90              |
| Studňa vŕtaná na p. č. 464/3                             | 6 994,22              |
| Studňa kopaná na p. č. 464/3                             | 1 486,89              |
| Spolu za Studne                                          | 8 481,11              |
| Prípojka vody na p. č. 464/3                             | 1 589,01              |
| Vodomerná šachta na p. č. 464/3                          | 540,34                |
| Kanalizačná prípojka na p. č. 464/3                      | 387,76                |
| Žumpa na p. č. 464/3                                     | 5 943,00              |
| Plynová prípojka na p. č. 464/3                          | 310,87                |
| Elektrická NN prípojka na p. č. 464/3                    | 263,82                |
| Vonkajšie osvetlenie na p. č. 464/3                      | 313,83                |

|                                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Spevnené plochy betónové na p. č. 464/3                                      | 3 448,61          |
| Spevnené plochy z terazzových dlaždíc na p. č. 464/3                         | 1 964,01          |
| Spevnené plochy s povrchom asfaltovým na p. č. 464/3                         | 8 547,29          |
| Vonkajšie schody na p. č. 464/3                                              | 21,50             |
| Prístrešok nad schodmi a pri budove na p. č. 464/3                           | 0,00              |
| Spolu za Vonkajšie úpravy                                                    | 23 330,05         |
| Spolu stavby                                                                 | 274 242,67        |
| Pozemky                                                                      |                   |
| LV č. 2294, k. ú. Zlatná na Ostrove - parc. č. 464/3 (3 867 m <sup>2</sup> ) | 67 208,46         |
| LV č. 2294, k. ú. Zlatná na Ostrove - parc. č. 464/4 (734 m <sup>2</sup> )   | 12 756,92         |
| Spolu pozemky (4 601,00 m <sup>2</sup> )                                     | 79 965,38         |
| Všeobecná hodnota celkom                                                     | 354 208,05        |
| <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.  
Výkon záložného práva.

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

V Bratislave dňa 21.1.2026

Ing. Juraj Talian, PhD.

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 18.11.2025 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2294 (1xA4)
- Kópia katastrálnej mapy (1xA4)
- Výkresová dokumentácia- prevzaté zo ZP č. 19/2024 (2xA4)
- Rozhodnutie- prevzaté zo ZP č. 19/2024 (2xA4)
- Fotodokumentácia (3xA4)

Strana č. 25  
Strana č. 26  
Strana č. 27  
Strana č. 28 - 29  
Strana č. 30 - 31  
Strana č. 32 - 34

**SPOLU PRÍLOHY: 10xA4**

**STRANA č. 25 - 34**