

Znalec: Ing. Marta Pálová  
Adresa znalca: Komárno, Pri Panoráme 36.  
tel.: 0905 317 615  
e-mail: palova.marta@gmail.com

Zadávatel': WEMOVE INVESTMENT, a.s.  
Vojtecha Tvrdeho 793/21  
010 01 Žilina

Číslo objednávky: 78/2015

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**78/2015**

**Vo veci:** - stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 281 na parc.č.1883/102 zapísaných na liste vlastníctva č. 1398 v kat. území Marcelová - Krátke Kesy, vedenom Správou katastra Komárno - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

Počet strán posudku (z toho príloh): ..... 32 (10)

Počet vyhotovení: .....3x pre zadávateľa

V Komárne, dňa.....30.9.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

- stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 281 na parc.č.1883/102 zapísaných na liste vlastníctva č. 1398 v kat. území Marcelová - Krátke Kesy, vedenom Správou katastra Komárno - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

20.06.2015

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

02.07.2015

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

júl.2015

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 20.06.2015
- Odborné posúdenie P-13320-07-01 - Consumer Finance Holding,a.s., Kežmarok

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1398, k.ú. Marcelová - Krátke Kesy, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.07.2015
- Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.07.2015
- Schematický pôdorys rodinného domu - so zameranými hodnotami na miestnej obhliadke
- Fotodokumentácia súčasného stavu z miestnej obhliadky zo dňa 02.07.2015

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 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

Odporúčané požiadavky na znalecké posudky o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti, podávané externými znalcami pre účely zriadenia záložného práva v súvislosti s úvermi poskytovanými v bankách.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Podklad k dobrovoľnej dražbe

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

V tomto posudku sa stanovuje všeobecná hodnota rodinného domu súp.č. 281 na parc.č.1883/102 zapísaných na liste vlastníctva č. 1398 v kat. území Marcelová - Krátke Kesy, vedenom Správou katastra Komárno - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

**Porovnávací metóda** stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Pri tejto metóde by bolo potrebné disponovať údajmi podľa ktorých sa uskutočnili prevody nehnuteľností, obytných stavieb porovnateľných s ohodnocovanou nehnuteľnosťou na blízkom okolí, alebo na jemu podobnom území, v obci Marcelová časť Krátke Kesy a v určitom časovom horizonte. Údaje takéhoto charakteru ani zadávateľom ani z iného zdroja poskytnuté neboli a ich zabezpečenie znalcom boli takisto nerealizovateľné z dôvodu, že príslušné špecializované orgány ich neposkytujú. Prípadné zisťovanie údajov z realitných kancelárií je nerealizovateľné zo subjektívnych dôvodov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty **kombinovanou metódou** je možné iba v prípade, že nehnuteľnosť dosahuje výnos formou prenájmu. Vzhľadom na to, že nehnuteľnosť nie je odovzdaná do prenájmu stanovenie výnosovej hodnoty opodstatnené nie je. V tomto prípade sa jedná o stavbu obytnú, ktorý môžu užívať vlastníci, na účely bývania. Uplatnenie tejto metódy je vylúčené.

Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**, ktorú metódu v tomto konkrétnom prípade možno aplikovať s použitím metodiky USI Žilina ( Ing.M.Vyparina ) a programového vybavenia HYPO.

- Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností bol použitý koeficient cenovej úrovne prevzatý v hodnote  $k_{cu} = 2,281$  z tabuľky „Index vývoja cien v stavebníctve“ pre III.Q / 2015, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Slovenskej technickej univerzity v Bratislave, Stavebnej fakulty, Ústav súdneho znelectva na adrese [www.usz.sk](http://www.usz.sk)
- Koeficient územného vplyvu je určený podľa cit. „Metodiky...!“ tab. č.2 –  $k_M = 0,95$ .

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1398 v k.ú. Krátke Kesy zo dňa 01.07.2015 V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2415/2015**

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 1883/102 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 314 m<sup>2</sup> - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Parc.č. 1883/103 - záhrada o výmere 643m<sup>2</sup> - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Stavby:

- Rodinný dom so súp č. 281 na parc.č. 1883/102

##### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- **Vlastník:** 1SZABÓ Ladislav r. SZABÓ a Judita SZABÓOVÁ r. Vidová, Perješ281/54, Marcelová-Krátke Kesy, PSČ 94632, SR, dat.nar.: 28.-03.1964, 24.09.1967
- Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Poznámka: Poznomená sa Oznamenie o začatí realizácie záložného práva P1-1160/11 zo dňa 11.4.2011 v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava formou dobrovoľnej dražby na 'C'parc.č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102.
- Titul nadobudnutia: RI 1017/89 v.z.146/89,
- Titul nadobudnutia: Oznamenie o upustení od dražby 110391 zo dňa 5.5.2015 P-541/15

### C. Ťarchy:

Por.č.:1

- Záložné právo V-3016/07 v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom,zml.č.Z 13320-07 na pozemky parc.č.1883/102, 1883/103 a na stavbu rodinný súp.č. 281 na parc.č. 1883/102.
  - Exekučný príkaz EX 149/11, EX150/11 zo dňa 8.8.2011, Z-4732/11, Z-4734/11 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava pobočka Komárno, Petófiho 7, Komárno na 'C'parc č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102(Exekútorický úrad Šaľa súdny exekútor - JUDr. Eva Pálffyová )
  - Exekučný príkaz EX 215/11 zo dňa 07.11.2011, Z-6684/11 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa - Komárno, Petófiho 7, 945 79 Komárno, na 'C'parc.č.1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc. č. 1883/102 (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Viera Horváthová)
  - Exekučný príkaz EX 453/12 zo dňa 31.7.2012, Z-3948/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., Prievozská 6/A, Bratislava na 'C'parc.č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102 (Exekútorický úrad Vrábľe- súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová)
  - Exekučný príkaz EX 3014/2012 zo dňa 27.2.2013, Z-980/13, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, SP, pobočka Komárno, Petófiho 7, Komárno, IČO: 308 07 484 na 'C'parc č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102(Exekútorický úrad Šaľa súdny exekútor - JUDr. Eva Pálffyová )
  - Exekučný príkaz EX 745/13 zo dňa 12.2.2014, Z-876/14, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava na 'C'parc č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102(Exekútorický úrad Bratislava súdny exekútor - JUDr. Libor Samec )
  - Exekučný príkaz EX 955/2012 zo dňa 1.12.2014, Z-6708/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Wüstenrot poisťovňa, a.s. Karadžičova 17, 825 22 Bratislava 26, IČO: 31383408 zast.: JUDr. Branislav Zuberec adv.,Michalská ul. 9, 811 01 Bratislava na parc. registra 'C' č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102 (Exekútorický úrad Bratislava súdny exekútor - Mgr. Ján Kostka)
  - Exekučný príkaz EX451/14, EX987/14 zo dňa 26.1.2015, Z-429/15 zriadením exekučného práva v prospech oprávnenému Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava na parc. registra 'C' č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102 ((Exekútorický úrad Bratislava súdny exekútor JUDr. Libor Samec)
  - Exekučný príkaz EX 4786/2013 zo dňa 21.4.2015, Z-2185/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, Bratislava , IČO: 35 776 005 na parc. registra 'C' č. 1883/102, 1883/103 a na stavbu: rodinný dom so súp. č. 281 na parc. č. 1883/102. (Exekútorický úrad Nitra, Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor)

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.07.2015 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Zameranie vykonané dňa 02.07.2015 laserovým meracím prístrojom zn. BOSCH - DLE 70 Professional. Doklad o veku stavby bola predložená. Foto dokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 02.07.2015

### **d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia RD nebola predložená. Projektová dokumentácia stavby rodinného domu nebola pre účely vyhotovenia tohto posudku dodaná ani porovnávaná so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke. Skutkový stav bol zistený meraním, bol vytvorený zjednodušený schematický pôdorys, náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté a znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Právna dokumentácia nehnuteľnosti obsahuje kópiu z katastrálnej mapy a list vlastníctva zo dňa 01.07.2015 Skutkový stav zodpovedá popisným a geodetickým údajom katastra nehnuteľností a neboli zistené rozdiely. Prístup k pozemku je z parc.č. 1883/191 po spevnenej komunikácii vo vlastníctve Obec Marcelová zapísanej na LV č.2032 - pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, RD je toho času nie je obývaný. Vlastník domu má uvedenú rovnakú adresu v popisných údajoch katastra ako je adresa ohodnocovaného bytu. List vlastníctva č. 1398 zo dňa 01.07.2015 eviduje ťarchu.

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

- - parc.č. 1883/102, 1883/103 - kat.ú. Krátke Kesy
- - Rodinný dom na parc.č. 1883/102 , súp.č. 281

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom - k.ú.Krátke Kesy, č.parc.1883/102, súp.č. 281

##### POPIS STAVBY

**Východisková hodnota** je znalecký odhad hodnoty , za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. 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. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrťrok 2011 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

**Technická hodnota** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.



Jedná sa o samostatne stojaci murovaný rodinný dom bez zabudovaného podkrovia bez podpivničenia. Je zastrešený valbovou strechou. Rodinný dom je situovaný na rohovom pozemku - vstup na pozemok je možný z dvoch strán. Vstup do objektu je situovaný z juhovýchodnej strany, s výškovým prevýšením +0,200 m nad terénom.

V dome sa nachádzajú:

1.NP - vstup - chodba, 3 izby za sebou, sklad, izba samostatná v predu, kúpeľňa, WC, špajza, hospodárska miestnosť.

RD - na základe miestnej obhliadky - je bez pravidelnej údržby, - po častiach dlhodobo (od roku 2007) prebieha rekonštrukcia - boli zatiaľ vymenené v roku 2008 okná.

Objekt je založený na základových pásoch z monolitického betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Konštrukcia strechy je drevený krov, krov hambáľkový strecha s krytinou z azbestocementových šablónov. Strecha je čiastočne opatrená klampiarskými konštrukciami vyhotovenými z pozinkovaného plechu.

Obvodové murivo sú miešané prevažne vyhotovené zo surových (hlinených) tehál s hrúbkou cca 40cm, vnútorné priečky sú prevažne murované z tehál a tehloblokov - prístavba z roku 2007 je z pôrobetónových tehál. Vnútorné omietky sú vápenné opatrené s maľbou, v častiach kde prebieha rekonštrukcia sú aj sádkartónové.

Stropy sú drevené s podbitím z dosák opatrené vápennou omietkou resp. sádkart. podbitie.

Fasádne omietky sú z vápeno-cementovej omietky - ešte nedokončené.

Vchodové dvere sú zvlakové, vnútorné dvere majú miešanú konštrukciu, niektoré otvory sú bez dverí.

Okná - sú osadené drevené nové s dvojvrstvovým zaskením - len v obývacích izbách.

Podlahy - v obytných miestnostiach nie sú jednotne riešené, niektoré miestnosti sú pokryté cementovým poterom, niektoré miestnosti majú povrchovú úpravu z pvc. Podlahy ostatných miestnostiach sú riešené z terazza alebo sú z cementového poteru.

RD je zavedená elektrina- v čase obhliadky bol odpojený od odoberu elektriny.

Rozvod vody je zabezpečený oceľovými 1/2 cívovými pozinkovanými rúrami.

Kanalizácia je do žumpy s kanalizačnou prípojkou z plastových rúr.

Vykurovanie v objekte je zabezpečené lokálne s kachľami na tuhé palivo - sú umiestnené aj plynové kachle, ale dom je od odberu plynu odpojený.

Kúpeľňa a WC - sú umiestnené WC kombi, vaňa, elektrický bojler - sociálne miestnosti v pôvodnom stave , bez údržby.

**Na základe miestnej obhliadky možno konštatovať, že rodinný dom je údržavaný v zlom technickom stave – (bez pravidelnej údržby) - neposkytuje bežný štandard bývania.**

Techický stav:

Opotrbenie rodinného domu som vypočítala lineárnou metódou. Základnú životnosť som stanoivila odborným odhadom na 100rokov podľa nasledujúcej úvahy:

Vek stavby vrámci spracovania znaleckého posudku sa nepodarilo hodnoverne zistiť. Obec Marcelová neveduje údaje o veku stavby v k.ú. Marcelová - časť Krátke kesy súp.č. 281. Nezachovali sa žiadne písomnosti ani projektová dokumentácia, ktorá by mohla byť podkladom pre určenie veku stavby. Podľa vyhlásenia a tvrdenia majiteľov rodinný dom bol postavený na konci 50-tých rokov minulého storočia. Toto tvrdenie zodpovedá aj materiállovému, konštrukčnému a dispozičnému riešeniu stavby. V roku 2007 sa začala rekonštrukcia a prístavba k rodinnému domu - ktorá ešte nie je dokončená (dokončenosť zohľadnená vo výpočtoch).

Odborným odhadom na základe zistených skutočností a podľa podkladov od zadávateľa - som stanoivila dátum začatia užívania stavby na rok 1953, prístavba z roku 2007.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1953	8,80*7,30+5,30*8,00	106,64	
1. NP	2007	8,00*3,50	28	
<b>Spolu 1. NP</b>			134,64	120/134,64=0,891

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	75	300,0
7	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	100	670,0
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	50	65
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	80	72
17	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	<b>Okná</b>			
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690	75	517,5
20	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	100	185,0
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>6740</b>		<b>6384,5</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
34	<b>Zdroj teplej vody</b>			

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180	100	180,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	100	99,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.4 ostatné (3 ks)	45	100	45,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	145,0
	<b>Spolu</b>	<b>814</b>		<b>814,0</b>

#### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,281$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6740 + 814 * 0,891) / 30,1260$	$(6384,5 + 814 * 0,891) / 30,1260$	247,80	236,00

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1953	62	38	100	62,00	38,00
1. NP - prístavba	2007	8	38	46	17,39	82,61

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1953</b>		
Východisková hodnota	$247,80 \text{ €/m}^2 * 106,64 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	57 262,50
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$236,00 \text{ €/m}^2 * 106,64 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	54 535,72



Technická hodnota	38,00% z 54 535,72	20 723,57
<b>1. NP - prístavba z roku 2007</b>		
Východisková hodnota	247,80 €/m <sup>2</sup> *28,00 m <sup>2</sup> *2,281*0,95	15 035,17
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	236,00 €/m <sup>2</sup> *28,00 m <sup>2</sup> *2,281*0,95	14 319,21
Technická hodnota	82,61% z 14 319,21	11 829,10

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	72 297,67	68 854,93	32 552,67
<b>Spolu</b>	<b>72 297,67</b>	<b>68 854,93</b>	<b>32 552,67</b>

**Dokončenosť stavby:**  $(68\,854,93\text{€} / 72\,297,67\text{€}) * 100\% = 95,24\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot: Uličné oplotenie, parc.č.

Plot sa nachádza v predzáhradke na hranici pozemku s ulicou - ohraničuje predzáhradku na pozemku parc.č.1883/102. V plote je brána a bránka plechová . Vybudovaný je z betónových základov s podmurovky. Technický stav a opotrebenie je primerané veku, použitej konštrukcii, bez údržby.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	39,00m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vráтка:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

<b>Dĺžka plotu:</b>	26 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	$26 * 1,5 = 39,00 \text{ m}^2$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličné oplotenie, parc.č.	1968	47	3	50	94,00	6,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 39,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,281 * 0,95$	5 081,24
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 5 081,24 \text{ €}$	304,87

### 2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka,

Objekt je napojený na verejný vodovod - od roku 1975.

Vodovodná prípojka sa nachádza vo vodomernej šachte v predzáhradke slúži na prívod pitnej vody z verejného vodovodu na ulici do rodinného domu. Vybudovaná je z pozinkovaného potrubia.

Technický stav a opotrebenie je primerané veku, použitej konštrukcii, a bežnej údržbe.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
<b>Položka:</b>	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	6,00 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka,	1975	40	10	50	80,00	20,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm * 59,09 €/bm * 2,281 * 0,95	768,27
Technická hodnota	20,00 % z 768,27 €	153,65

### 2.2.3 Vonkajšia úprava: Žumpa, parc.č.1883/102

Odkanalizovanie je riešené do žumpy objemom 3m<sup>3</sup> - železobetónová žumpa s poklopom, od roku 1967.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)  
**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 3250/30,1260 = 107,88 €/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:** 3 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$   
**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, parc.č.1883/102	1967	48	2	50	96,00	4,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 2,281 * 0,95	701,31
Technická hodnota	4,00 % z 701,31 €	28,05

### 2.2.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka,

Vnútorň svetelný a zásuvkový rozvod je napjený na verejný NN rozvod z príslušného stĺpa . Elektrický rozvádzač je umiestnený vo vonkajšom murive vedľa hlavného vchodu. Objekt bol napojený na elektrickú sieť vzdušnou káblou prípojkou. Samotný rozvod je inštalovaný na motorický i na svetelný prúd.  
Rodinný dom je odpojený od elektriny.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.d) káblou prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	5,78 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	8,5 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka,	1953	62	8	70	88,57	11,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,281 * 0,95$	177,38
Technická hodnota	11,43 % z 177,38 €	20,27

**2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomeraná šachta na parc.č.1882/102**

Vodomeraná šachta betónová s oceľovým poklopom, sa nachádza za uličným oplotením a užíva sa od roku 1975. Služi na meranie spotreby vody z mestského vodovodu spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.5. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)
<b>Položka:</b>	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$0,8*0,8*1,5 = 0,96 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomeraná šachta na parc.č.1882/102	1975	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

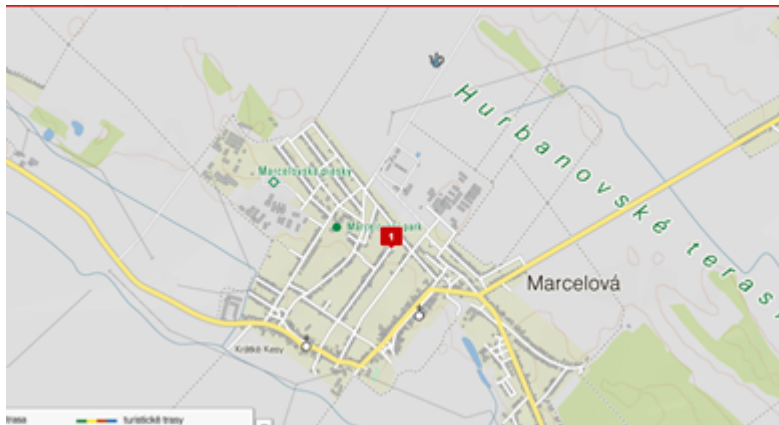
Východisková hodnota	0,96 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 2,281 * 0,95	528,95
Technická hodnota	20,00 % z 528,95 €	105,79

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - k.ú.Krátke Kesy, č.parc.1883/102, súp.č. 281	68 854,93	32 552,67
Uličné oplotenie, parc.č.	5 081,24	304,87
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka,	768,27	153,65
Žumpa, parc.č.1883/102	701,31	28,05
Elektrická prípojka,	177,38	20,27
Vodomerná šachta na parc.č.1882/102	528,95	105,79
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>2 175,91</b>	<b>307,76</b>
<b>Celkom:</b>	<b>76 112,08</b>	<b>33 165,30</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

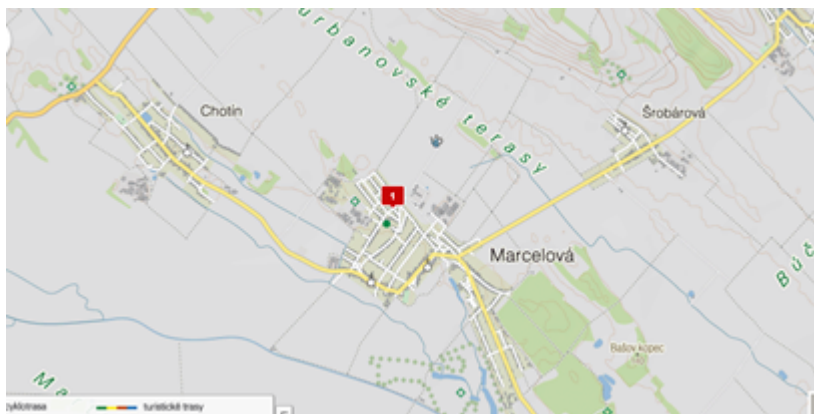
Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.



### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE



Marcelová, Perješ 281/54.

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

MARCELOVÁ sa rozprestiera v južnej časti Slovenska na Podunajskej nížine 15 km od známeho pohraničného mesta Komárno. S počtom **obyvateľov 3 800 osôb sa obec radí medzi najväčšie obce regiónu**. Obec s názvom Marcelová vznikla zlúčením obce Marcelová a Krátke Kesy v roku 1942. Katastrálne územie obce hraničí so Svätým Petrom, Chotínom, Šrobárovou, Ižou, Patincami, Virtom a Radvaňom nad Dunajom.

Marcelová sa nachádza na ceste medzi Komárnom a Štúrovom a susedí s obcami Chotín, Šrobárová, Virt. Obec sa rozkladá takmer úplne na rovine o rozlohe 3 200 ha. Prírodné rezervácie Marcelovské Piesky má rozlohu 4,5 ha a nachádza sa v k.ú. Krátke Kesy a prírodné rezervácie Pohrebíšte má rozlohu 69,3 ha a nachádza sa v k.ú. Marcelová. Na chránenom území, ktoré je pozostatkom niekdajšieho vysušeného močiaru, lemuje topole a vrbí vodnú plochu s trstinovým porastom. V okolí Marcelovej vidno mierne vyvýšeniny z naviateho piesku, na ktorých rastú agáty.

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinnom území obce Marcelová časť Krátke kesy, v obytnej časti, medzi rodinnými domami, v tichej zóne.

Prístup k pozemku, k rodinnému domu je dobrý po spevnenej asfaltovej komunikácii pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k autobusovej zastávke je vyhovujúca. V dotknutej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí okrem kanalizácie - elektriny, verejného vodovodu, zemného plynu, telefón, káblová TV.

V okolí sa nenachádzajú žiadne prevádzky ani zdroje znečistenia životného prostredia, ktoré by vplývali na kvalitu životného prostredia.

V obci je Obecný úrad, pošta, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko (všeobecný, zubný a detský lekár), futbalové ihrisko, kultúrny dom, základná sieť obchodov, čerpacia stanica, základné služby. Doprava je autobusová.

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom na parc.č. 1883/102 - zapísaného v liste vlastníctva č. 1398, katastrálne územie Krátke Kesy. Hodnotený pozemok je v LV klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada..

Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako dobrú v obytnej zóne, medzi ostatnými rodinnými stavbami so štandardným vybavením a pre dané funkčné využitie - bývanie - teda vhodnú.

Rodinný dom z roku 1953 - počiatočnej prebiehajúcej rekonštrukcií od roku 2007 - bez údržby, technický stav prvkov dlhodobej životnosti ešte vyhovujúci.

Lokalita sa zaraďuje mimo centra obce - mimo hlavných ulíc, do centra obce cca 500 m

Orientácia obytných miestností je vyhovujúca.

Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota.

Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny.

S možnosťou ďalšieho rozšírenia.

Nehnutel'nosť je bez výnosu

Pracovné možnosti v meste sú obmedzené.

Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý (dopyt sa rovná ponukou) - najväčšia obec v okrese 15km od okresného mesta.

Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnutel'nosť je v súčasnej dobe využívaná na účel zriadenia - na bývanie - iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Nehnutel'nosť je po technickej stránke ešte schopná plniť účel na ktorý bola určená - napriek nedokončenej rekonštrukcie a nevykonanej údržby.

Riziká spojené s plným využívaním hodnoteného pozemku boli v čase obhliadky nasledovné:

- rodinný dom je odpojený od elektrickej energie a od odberu plynu.

Na nehnuteľnosť sa viažu t'archy.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN: 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohy, typ, a technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v obci Marcelová.

Porovnaním s cenami bytov priamo v dotknutej lokalite a v jej bezprostrednom okolí na základe ponúk uverejnených na internetových portáloch "www.reality.sk" a "www.trh.sk", a po vylúčení extrémnych cien na spodnej a hornej cenovej hranici - odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu **priemerného koeficientu polohovej diferenciacie 0,30**.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>60,81</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 60,81 / 180$	0,338
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 33\ 165,30 \text{ €} * 0,338$	<b>11 209,87 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, LV č. 1398

#### POPIS





MARCELOVÁ sa rozprestiera v južnej časti Slovenska na Podunajskej nížine 15 km od známeho pohraničného mesta Komárno. S počtom **obyvateľov 3 800 osôb sa obec radí medzi najväčšie obce regiónu**. Obec s názvom Marcelová vznikla zlúčením obce Marcelová a Krátke Kesy v roku 1942. Katastrálne územie obce hraničí so Svätým Petrom, Chotínom, Šrobárovou, Ižou, Patincami, Virtom a Radvaňom nad Dunajom.

Marcelová sa nachádza na ceste medzi Komáromom a Štúrovo a susedí s obcami Chotín, Šrobárová, Virt. Obec sa rozkladá takmer úplne na rovine o rozlohe 3 200 ha. Prírodné rezervácie Marcelovské Piesky má rozlohu 4,5 ha a nachádza sa v k.ú. Krátke Kesy a prírodné rezervácie Pohrebište má rozlohu 69,3 ha a nachádza sa v k.ú. Marcelová. Na chránenom území, ktoré je pozostatkom niekdajšieho vysušeného močiaru, lemuje topole a vrbý vodnú plochu s trstinovým porastom. V okolí Marcelovej vidno mierne vyvýšeniny z naviateho piesku, na ktorých rastú agáty.

#### Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:

Pozemok sa nachádza v okrese Komárno v obci Marcelová. Preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemku ako pre obce do 5000 obyvateľov.

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinatom území obce Marcelová časť Krátke kesy, v obytnej časti, medzi rodinnými domami, v tichej zóne.

Prístup k pozemku, k rodinnému domu je dobrý po spevnenej asfaltovej komunikácii pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a tiež vzdialenosť k autobusovej zastávke je vyhovujúca.

Okolité pozemky sú zastavané rodinnými domami alebo sú využívané ako záhrady.

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciácie pozemkov:

- koeficient všeobecnej situácie - stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov
- koeficient intenzity využitia - rodinné domy so štandardným vybavením, bežné
- koeficient dopravných vzťahov - pozemky v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min),
- koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - obytná poloha
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku - dobrá vybavenosť
- koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa
- koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1883/102	zastavané plochy a nádvoria	314	314,00	1/1	314,00

Obec:

Marcelová

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

vzťahov		
$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9180
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9180$	3,05 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 314,00 \text{ m}^2 * 3,05 \text{ €/m}^2$	957,70 €

#### 3.2.1.1.2 Identifikácia pozemku: Záhrada k.ú. Krátke Kesy podľa LV č. 1398

#### POPIS

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciacie pozemkov:

- koeficient všeobecnej situácie - . stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov
- koeficient intenzity využitia - . rodinné domy s nižším štandardom vybavenie
- koeficient dopravných vzťahov - pozemky v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min),
- koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - obytná poloha
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku - dobrá vybavenosť
- koeficient zvyšujúcich faktorov - nevyskytuje sa
- koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1883/103	záhrada	643	643,00	1/1	643,00

Obec:

Marcelová

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

$k_p$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,8721
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8721$	2,90 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 643,00 \text{ m}^2 * 2,90 \text{ €/m}^2$	1 864,70 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 11 209,87 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 822,40 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom - k.ú.Krátke Kesy, č.parc.1883/102, súp.č. 281	11 002,80
Uličné oplotenie, parc.č.	103,05
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka,	51,93
Žumpa, parc.č.1883/102	9,48
Elektrická prípojka,	6,85
Vodomerná šachta na parc.č.1882/102	35,76
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>104,02</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>11 209,87</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok, k.ú. Krátke Kesy, obec Marcelová, LV č. 1398 - parc. č. 1883/102 (314 m <sup>2</sup> )	957,70
Záhrada k.ú. Krátke Kesy podľa LV č. 1398 - parc. č. 1883/103 (643 m <sup>2</sup> )	1 864,70
<b>Spolu pozemky (957,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 822,40</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>14 032,27</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>14 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **14 000,00 €**

Slovom: **Štrnásťtisíc Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

- **Záložné právo** V-3016/07 v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO:31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom,zml.č.Z 13320-07 na pozemky parc.č.1883/102, 1883/103 a na stavbu rodinný súp.č. 281 na parc.č. 1883/102.
- **Exekučný príkaz** EX 149/11, EX150/11 zo dňa 8.8.2011, Z-4732/11, Z-4734/11 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava pobočka Komárno, Petöfiho 7, Komárno na

- 'C'parc č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102(Exekútor - JUDr. Eva Pálffyová )
- Exekučný príkaz EX 215/11 zo dňa 07.11.2011, Z-6684/11 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Sociálna poisťovňa - Komárno, Petőfiho 7, 945 79 Komárno, na 'C'parc.č.1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc. č. 1883/102 (Exekútor - JUDr. Viera Horváthová)
  - Exekučný príkaz EX 453/12 zo dňa 31.7.2012, Z-3948/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., Prievozská 6/A, Bratislava na 'C'parc.č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102 (Exekútor - JUDr. Anetta Demešová)
  - Exekučný príkaz EX 3014/2012 zo dňa 27.2.2013, Z-980/13, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava, SP, pobočka Komárno, Petőfiho 7, Komárno, IČO: 308 07 484 na 'C'parc č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102(Exekútor - JUDr. Eva Pálffyová )
  - Exekučný príkaz EX 745/13 zo dňa 12.2.2014, Z-876/14, na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava na 'C'parc č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102(Exekútor - JUDr. Libor Samec )
  - Exekučný príkaz EX 955/2012 zo dňa 1.12.2014, Z-6708/14 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Wüstenrot poisťovňa, a.s. Karadžičova 17, 825 22 Bratislava 26, IČO: 31383408 zast.: JUDr. Branislav Zuberec adv.,Michalská ul. 9, 811 01 Bratislava na parc. registra 'C' č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102 (Exekútor - Mgr. Ján Kostka)
  - Exekučný príkaz EX451/14, EX987/14 zo dňa 26.1.2015, Z-429/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávnenému Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Bratislava na parc. registra 'C' č. 1883/102, 1883/103 a na rodinný dom s.č. 281 na parc.č. 1883/102 ((Exekútor - JUDr. Libor Samec)
  - Exekučný príkaz EX 4786/2013 zo dňa 21.4.2015, Z-2185/15 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná a.s., Cintorínska 21, Bratislava , IČO: 35 776 005 na parc. registra 'C' č. 1883/102, 1883/103 a na stavbu: rodinný dom so súp. č. 281 na parc. č. 1883/102. (Exekútor - Mgr. Stanislav Polák - súdny exekútor)

V Komárne dňa 30.9.2015

Ing. Marta Pálová

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 078/2015 zo dňa 20.06.2015 - - advokátska kancelária Patajová Pataj s.r.o.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1398 k.ú.Krátke Kesy, vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.07.2015
3. Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.07.2015
4. Schematický pôdorys rodinného domu - so zameranými hodnotami na miestnej obhliadke
5. Fotodokumentácia súčasného stavu z miestnej obhliadky zo dňa 02.07.2015
6. Mapa okolia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo - a odvetvie oceňovanie nehnuteľností, pozemné stavby.

Evidenčné číslo znalca 914790.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 078/2015 znaleckého denníka č.1

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 2015078-Z.