

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: 92/2015

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

92/2015

**Vo veci:** - stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 536 na parc.č.2479/2 zapísaných na liste vlastníctva č. 114 v kat. území Zemianska Olča, vedenom Správou katastra Komárno - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

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

Počet vyhotovení: .....4x v tlačenej forme. 1x elektronickej forme pre zadávateľa

V Komárne, dňa.....24.10.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

- stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 536 na parc.č.2479/2 zapísaných na liste vlastníctva č. 114 v kat. území Zemianska Olča, vedenom Správou katastra Komárno - ako podklad k dobrovoľnej dražbe.

## 2. Dátum vyžiadania posudku:

20.06.2015

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

06.08.2015

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

aug.2015

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 20.06.2015
- Odborné posúdenie P-06322-06-09 - Consumer Finance Holding,a.s., Kežmarok

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 114 k.ú.Zemianska Olča, vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2015
- Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2015
- Schematický pôdorys rodinného domu - so zameranými hodnotami na miestnej obhliadke
- Fotodokumentácia súčasného stavu z miestnej obhliadky zo dňa 06.08.2015

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhľadávka 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.

Vyhľadávka 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.

Vyhľadávka 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.

Vyhľadávka 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

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku - v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá - požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, ods. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a v čase konania dražby podľa §12, ods. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných

dražbách - a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

### 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. 536 na parc.č.2479/2 zapísaných na liste vlastníctva č. 114 v kat. území Zemianska Olča, 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 k.ú. Zemianska Olča - 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, ktorú môžu užívať vlastníci, na účely bývania. Uplatnenie tejto metódy je vylúčené.

Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**, 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:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované **na liste vlastníctva č.114** v k.ú. Zemianska Olča. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- parc.č. 2479/2 - Zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1360 m<sup>2</sup> - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

##### Stavby:

- Rodinný dom na parc.č. 2476/2, súp.č. 536.

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

- Vlastník: 1 SZULCSÁNYI Ladislav r. Szulcsányi a Anna SZULCSÁNYIOVÁ r. Lévaiová, Kolárovska 536/26, Zemianska Olča, SR, dat.nar.: 30.03.1955, dat.nar.: 23.03.1953
- Spoluvlastnícky podiel: 1/1
- Poznámka: Poznomenáva sa Oznamenie o začatí realizácie záložného práva zo dňa 27.1.2011, P1-

470/11 v prospech záložného veriteľa DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno formou dobrovoľnej dražby na 'C'parc.č. 2479/2 a na rodinný dom s.č. 536 na parc.č. 2479/2 .-pol.37/11  
Poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe a začatí exekúcie EX 1530/2013, zo dňa 27.9.2013, P-1135/13 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného ZSE Energia, a.s., Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281 na parc.'C'č.2479/2 a na stavbu: rodinný dom so s.č.536 na 'C' parc..č. 2479/2 (Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák).

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 2657/13 zo dňa 15.10.2013, P-1204/13 predajom nehnuteľností v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s., Teplická 7434/147, Piešťany na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Martin Hermanovský).

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 2657/13 zo dňa 15.10.2013, P-1221/13 predajom nehnuteľností v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s.,Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc..č2479/2, (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský).

- Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1941/06 z 6.6.2006
- Titul nadobudnutia: Výmaz zálož.práva (V-1405/07), Z-274/2011. Výmaz záložného práva ( V-1810/06 ), Z-271/2011
- Titul nadobudnutia: Zápis do KN, Z-2396/2015, Zmluva o postúp.pohľadávky, Plnomocenstvo č.30/1800/2015

#### C. Ťarchy:

Záložné právo V-486/2009 z 16.3.2009 v prospech DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok parc.č.2479/2 a na rodinný dom so súp.č.536 na parc.č.2479/2, číslo: Z 20070-09-pol.57/09

Exekučný príkaz EX 1230/10, P1-2096/10 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, ul.29. augusta 8/10, Bratislava, IČO:30807484, na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc..č2479/2, (Exekútorický úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek).

Exekučný príkaz EX 6648/11 zo dňa 23.08.2011, Z-5409/11 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť v prospech oprávneného POHOTOVOSTĽ s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 807 598 na 'C' parc. č. 2479/2 a na rodinný dom s.č. 536 na parc. č. 2479/2 (Exekútorický úrad so sídlom Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, súdny exekútor)

Exekučný príkaz EX 151/12 zo dňa 21.5.2012, Z-2664/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Mamatayova 17, 850 05 Bratislava pobočka Komárno na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Levice, súdny exekútor JUDr.Alena Szalayová).

Exekučný príkaz EX963/12 zo dňa 16.1.2012, Z-473/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s., Teplická 7434/147, Piešťany na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Trnava, súdny exekútor JUDr.Adriana Juhásová). pol. 36/13

Exekučný príkaz EX 363/13 zo dňa 21.6.2013, Z-3137/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., Metodova 8, Bratislava na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Galanta súdny exekútor JUDr.Peter Urbánek).

Exekučný príkaz EX 1530/2013, zo dňa 27.9.2013, Z-5211/13 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného ZSE Energia, a.s., Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281 na parc.'C'č.2479/2 a na stavbu: rodinný dom so s.č.536 na 'C' parc..č. 2479/2 (Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hušťák).

Exekučný príkaz EX 2657/13 zo dňa 14.11.2013, Z-6113/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36 234 176 na parc.'C' č.2479/2 a na stavbu: rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Martin Hermanovský).

#### Iné údaje:

Bez zápisu

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.08.2015 za účasti vlastníka nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 06.08.2015 - laserovým meracím prístrojom zn. BOSCH - DLE 70 Professional.

Doklad o veku stavby nebola predložená.

Foto dokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 06.08.2015

#### **d) Technická dokumentácia:**

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 05.08.2015  
Skutkový stav zodpovedá popisným a geodetickým údajom katastra nehnuteľností a neboli zistené rozdiely  
Prístup k pozemku je z parc.č. 2504 - hlavná cesta Zemianska Olča - Kolárovo. - Pozemok, na ktorom je postavená  
ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou.

- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce - okolo pozemku, na ktorom je RD je orná pôda.  
Rodinný dom je toho času nie je obývaný . Vlastník bytu má uvedenú rovnakú adresu v popisných údajoch katastra ako je adresa ohodnocovaného domu.

List vlastníctva č. 114 zo dňa 05.08.2015 eviduje ťarchu.

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

Pozemky: parc.č. 2479/2

Stavby:

- - Rodinný dom - na parc.č. 2479/2, súp.č. 536

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

Stavby: Neohodnocuje sa zastaralá hospodárska budova - na parc.č. 2479/2 - letná kuchyne - ktorá trvale neslúži  
svojmu účelu - konštrukčne po životnosti.

Pozemky: žiadny

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 Plot: Predný - uličný plot na parc.č.2479/2

Plot sa nachádza v predzáhradke na hranici pozemku s ulicou a hlavnou cestou. V prednom plote je brána a  
bránka z ocelových profilov s drôtenou výplňou. Vybudovaný je z betónových základov s podmurovkou s  
výplňou zo strojového pletiva v ocelových rámoch medzi ocelovými stĺpkami.

V čase konania miestnej obhliadky povrchová úprava plotu bola zanedbaná (po životnosti).

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

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	19,50m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
	d) drevené tesárske	2 ks	4685	155,51 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

<b>Dĺžka plotu:</b>	13 m
<b>Pohľadová plocha výplne:</b>	$13 \cdot 1,5 = 19,50 \text{ m}^2$
<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 [%]
Predný - uličný plot na parc.č.2479/2	1959	56	9	65	86,15	13,85

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,50 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 2 \text{ ks} \cdot 155,51 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,281 \cdot 0,95$	2 026,43
Technická hodnota	13,85 % z 2 026,43 €	280,66

**2.1.2 Studňa: Narážaná studňa na parc.č. 2478/2 - Narážaná****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

<b>Hĺbka:</b>	14 m
<b>Priemer:</b>	1000 mm
<b>Počet elektrických čerpadiel:</b>	1
<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 [%]
Narážaná studňa na parc.č. 2478/2	1959	56	24	80	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} \cdot 14 \text{ m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,281 \cdot 0,95$	2 359,92
Technická hodnota	30,00 % z 2 359,92 €	707,98

### 2.1.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na parc.č.2479/2

Vodovodná prípojka sa nachádza vedľa rodinného domu a slúži na privod vody z vlastného zdroja vody do rodinného domu. Vybudovaná je z ocelového potrubia.

Je užívaná podľa dostupných informácií od roku 1966.

Technický stav a opotrebenie je primerané veku, použitej konštrukcii.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 6 bm

**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 [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.2479/2	1966	49	1	50	98,00	2,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	768,27
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 768,27 \text{ €}$	15,37

### 2.1.4 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizácia sa nachádza za rodinným domom a slúži na odvod splaškovej vody z domu do žumpy za domom. Vybudovaná je z plastového potrubia. Je užívaná podľa dostupných informácií od roku 1966.

Technický stav a opotrebenie je primerané veku, použitej konštrukcii.

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
<b>Položka:</b>	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	2,5 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 [%]
Kanalizačná prípojka	1966	49	1	50	98,00	2,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	165,45
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 165,45 \text{ €}$	3,31

**2.1.5 Vonkajšia úprava: Eelktrická prípojka****ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
<b>Bod:</b>	7.1. NN prípojky
<b>Položka:</b>	7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
<b>Kód KS:</b>	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>	12 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 [%]
Eelktrická prípojka	1959	56	4	60	93,33	6,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,281 * 0,95$	250,41
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 250,41 \text{ €}$	16,70



## 2.2 ZLÚČENÉ STAVBY

### 2.2.1 Zlúčená stavba: Rodinný dom spolu

#### 2.2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom k.ú. Zemianska Olča - súp.č.536, parc.č. 2479/2

#### POPIS STAVBY



Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom dvojbytovka - s jedným nadzemným podlažím s pôdorysom obdĺžnikového tvaru so šikmou strechou.

V byte - súp.č. 13 - sa nachádzajú: 1.NP - 2 izby, predsieň chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC. Vstupn do bytu je zo zadnej časti, na uličnú stranu sú orientované kuchyňa a 1 izba, druhá izba je do dvora orientovaná.

Byt - na základe miestnej obhliadky - je bez údržby v zlom technickom stave.

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

Obvodové murivo sú miešané prevažne vyhotovené zo surových (hlinených) tehál s hrúbkou 50cm, vnútorné priečky sú prevažne murované z tehál a tehloblokov. Vnútorne omietky sú vápenné opatrené s maľbou.

Stropy sú drevené s podbitím z dosák opatrené vápennou omietkou.

Fasádne omietky sú z vápeno-cementovej omietky.

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

Okná - sú osadené drevené jednoduché alebo dvojité s dvojvrstvovým zaskením.

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. resp. hlinná povrchová úprava.

RD je zavedená elektrina, miestnosti sú vybavené so svetelnou aj motorickou elektoinštaláciou, elektrický rozvádzač s automat. istením.

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

Kanalizácia je do žumpy s kanalizačnou prípojkou z plastových rúr.

Vykurovanie v objekte je zabezpečené lokálne s kachľami na tuhé palivo - umiataené na chodbe.

Kúpeľňa a WC - sú umiestnené WC kombi, vaňa, elektrický bojler.

V rodinnom dome počas miestnej obhliadky bolo zistené v kuchyni nie je zavedená voda, je len umiestnená kuch.linka, plynový sporák je v predsieni na propá-bután. Obklady boli vyhotovené v kúpeľni vo veľmi nízkej kvalite.

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

Techický stav:

Opotrbenie rodinného domu som vypočítala lineárnou metódou. Základnú životnosť som stanovila odborným odhadom na 90 rokov podľa nasledujúcej úvahy:

Vek stavby vrámci spracovania znaleckého posudku sa nepodarilo hodnoverne zistiť. Obec Kameničná neeviduje údaje o veku stavby v k.ú. Kameničná - časť Kráľka súp.č. 13. 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.

Odborným odhadom na základe zistených skutočností a podľa podkladov od zadávateľa - som stanovila dátum začatia užívania stavby na rok 1959.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1959	12,43*7,50+4,35*7,50	125,85	120/125,85=0,954

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípkov	445
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné š'ukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>	
	20.2 plastové	105
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	<b>Spolu</b>	<b>6005</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>435</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	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6005 + 435 * 0,954)/30,1260$	213,10

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	56	34	90	62,22	37,78

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,10 \text{ €/m}^2 * 125,85 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	58 114,64
Technická hodnota	37,78% z 58 114,64	21 955,71

**2.2.1.2 Rodinný dom: Hospodárska budova****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> ]	$k_{ZP}$
1. NP	1959	$7,15 * 7,50$	53,63	$120/53,63 = 2,238$

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520

<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné š'ukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.8 zvlakové	110
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
	<b>Spolu</b>	<b>3305</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>Spolu</b>	<b>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	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3305 + 0 * 2,238)/30,1260$	109,71

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	56	24	80	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$109,71 \text{ €/m}^2 * 53,63 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	12 749,79
Technická hodnota	30,00% z 12 749,79	3 824,94

**2.2.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom spolu**

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom k.ú. Zemianska Olča - súp.č.536, parc.č. 2479/2	58 114,64	21 955,71
2.	Hospodárska budova	12 749,79	3 824,94
	<b>Spolu</b>	<b>70 864,43</b>	<b>25 780,65</b>

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Predný - uličný plot na parc.č.2479/2	2 026,43	280,66
Narážaná studňa na parc.č. 2478/2	2 359,92	707,98
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka na parc.č.2479/2	768,27	15,37
Kanalizačná prípojka	165,45	3,31
Eelktrická prípojka	250,41	16,70
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 184,13</b>	<b>35,38</b>
<b>Rodinný dom spolu</b>	<b>70 864,43</b>	<b>25 780,65</b>
<b>Celkom:</b>	<b>76 434,91</b>	<b>26 804,67</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 neprimeranou pohnútkou.

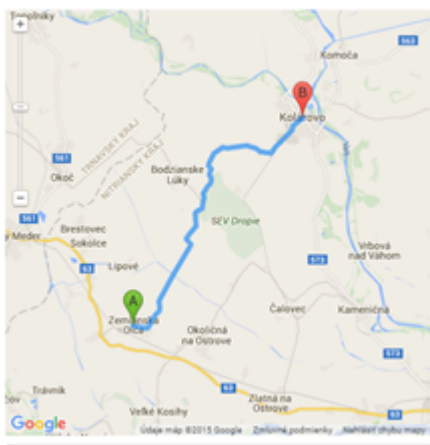
### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

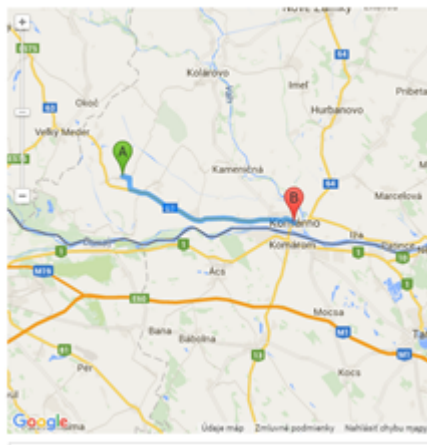
Zemianska Olča - Kolárovo:

Najkratšia trasa: 18.9 km - 18 min



Zemianska Olča - Komárno:

Najkratšia trasa: 22.4 km - 22 min



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný rodinný dom stojí v okrese Komárno v k.ú. Zemianska Olča - cca 25 km od okresného mesta Komárno, cca 65 km od krajského mesta Nitra a cca 85 km od Bratislavy -



Posudzovaná nehnuteľnosť je cca 10 km od obce Zemianska Olča - mimo zastavaného územia obce.

Spojenie obce s okolitými sídlami a s okresným mestom je zabezpečené komunikáciami tretej triedy. Cesta do centra okresného mesta trvá cca 25-35 min. Hromadná doprava je autobusová - zastávka je vo vzdialenosti cca 1000 m od posudzovanej nehnuteľnosti.

Podľa údajov zverejnených na web stránke ŠÚSR nezamestnanosť v obci je okolo 20%.

Táto lokalita nemá vybudovanú sieť obchodov a základných služieb, nenachádzajú sa tu budovy občianskej vybavenosti.

Je možnosť napojenia na verejnú elektrickú, dätovú V dotknutej lokalite nie je možnosť napojenia na rozvody inžinierskych sietí.

Rodinný dom je situovaný v pustatine okrajovej časti obce - mimo zastavaného územia obce - vo vzdial cca 1km sú aj rodinné domy a má prístup k verejnej spevnenej komunikácii Pozemok je v tesnej blízkosti štátnej cesty 2. triedy Kolárovo - Zemianska Olča. Leží na rovinatom teréne. v jeho susedstve sú umiestnené podobné nehnuteľnosti ako je posudzovaná, t.j. rodinné domy nižším štandardom so záhradami - vo vzdialenosti od nehnuteľnosti cca 1 km - okolo posudzovaného RD je orná pôda. Oproti posudzovanej nehnuteľnosti cez cestu je pole (chotár) - orná pôda.

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí - význačné prírodné lokality - chránená prírodná rezervácia DROPY je v bezprostrednom okolí.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

- Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti zapísané v liste vlastníctva č. 114 katastrálne územie Zemianska Olča. Hodnotený pozemok je v LV 114 klasifikovaný ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1360 m<sup>2</sup> - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova - označená súpisným číslom,
- Lokalitu z hľadiska umiestnenia možno hodnotiť ako samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m.

Prevládajúca zástavba v okolí - ľahká poľnohospodárska výroba, poľnohospodárske práce bez negatívnych vplyvov na okolie

V dotknutej lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší.

Orientácia obytných miestností je čiastočne dobrá .

Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota.

Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny.

Príslušenstvo nehnuteľnosti - znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo

Možnosti ďalšieho rozšírenia - je možnosť rozšírenia

Nehnuteľnosť je bez výnosu.

Pracovné možnosti v obci sú obmedzené.

Nehnuteľnosť - je možné využiť po jej nutnej generálnej oprave na obytné účely, alebo ako zariadenie individuálnej prímestskej rekreácie. Po asanácii existujúcich stavieb je možné pozemky využiť na novú bytovú resp. rekreačnú výstavbu-

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

Na liste vlastníctva č. 114 v časti Tarchy sú uvedené zápisy. S nehnuteľnosťou sú spojené ďalšie riziká stavebnotechnické, ktoré vyplývajú z dlhodobého zanedbaného údržby nehnuteľnosti a skracujú životnosť stavby.

V danej lokalite neboli zistené iné riziká , ktoré by vplývali na využívanie predmetnej nehnuteľnosti k jej obytnému charakteru využívania.

#### 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

útvary, polohy, typ, a technický stav nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty bytov v dotknutej lokalite..

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 zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu **priemerného koeficientu polohovej diferenciacie 0,20**

Pri stanovení výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie som prihliadla na stav, kvalitu, lokalitu stavby a jej možnú predajnosť.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,2

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,020	30	0,60
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,200	10	2,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,110	9	0,99
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,110	7	0,77
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				



	železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	žiadna	V.	0,020	10	0,20
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,400	8	3,20
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,200	7	1,40
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>35,12</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 35,12 / 180$	0,195
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 26\ 804,67 \text{ €} * 0,195$	<b>5 226,91 €</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. Zemianska Olča LV 114

##### POPIS



**ZEMIANSKA OLČA** je väčšia obec s 2 700 obyvateľmi, ležiaca v juhovýchodnom cípe Žitnoostrovej roviny neďaleko Dunaja, medzi Komárnom a Dunajskou Stredou. Leží v nadmorskej výške 113 m, na mieste, kde vody Dunaja, Váhu, Nitry, Žitavy a ich ramená vytvárajú medzi Komárnom, Čičovom a Topoľníkmi oblasť dolného Žitného ostrova. Obec má dobré vlakové a autobusové spojenie, má vlastnú železničnú stanicu a prechádza ňou 6 autobusových liniek.

Obec má rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne a zdravotnícke zariadenia, športové areály, pošty, banky, materské, základné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť.

V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti je prírodná rezervácia - DROPY.

#### Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:

Pozemok sa nachádza v okrese Komárno v obci Zemianska Olča - **mimo zastavaného územia obce**. Preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemku ako pre obce do 5000 obyvateľov.

Pozemok s parc.č.2479/2 - zastavané plochy a nádvoria - sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Zemianska Olča. Pozemok je prístupný po spevnenj asfaltovej komunikácii - nachádza sa vedľa hlavnej cesty Zemianska Olča - Kolárovo. Je tu možnosť napojenia iba na elektrickej energie a telekomunikačnú sieť. Okolité pozemky sú poľnohospodárske pôdy - orná pôda.

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej difedrenciácie pozemkov:

- koeficient všeobecnej situácie - poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí
- koeficient intenzity využitia - veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí
- koeficient dopravných vzťahov - pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min),
- koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - poľnohospodárska poloha
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku - bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje) - iba elektrina
- 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> ]
2479/2	zastavané plochy a nádvoria	1360	1360,00	1/1	1360,00

**Obec:** Zemianska Olča  
**Východisková hodnota:**  $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,70

situácie		
$k_V$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ 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	5. poľnohospodárska poloha	0,90
$k_T$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,90
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,70 * 0,90 * 0,85 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,00$	0,4338
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,4338$	1,44 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,360,00 \text{ m}^2 * 1,44 \text{ €/m}^2$	1 958,40 €

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 5 226,91 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 958,40 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Predný - uličný plot na parc.č.2479/2</b>	<b>54,73</b>
<b>Narážaná studňa na parc.č. 2478/2</b>	<b>138,06</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka na parc.č.2479/2	3,00
Kanalizačná prípojka	0,65
Elektrická prípojka	3,26
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>6,90</b>
<b>Rodinný dom spolu</b>	<b>5 027,23</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>5 226,91</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok k.ú. Zemiarska Olča LV 114 - parc. č. 2479/2 (1 360 m <sup>2</sup> )	1 958,40
<b>Spolu VŠH</b>	<b>7 185,31</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>7 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 200,00 €**

Slovom: **Sedemtisícdivesto Eur**

## 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo V-486/2009 z 16.3.2009 v prospech DONAU Finance s.r.o., IČO: 44 713 070 so sídlom Okružná cesta 2337/72, 95 01 Komárno na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemok parc.č.2479/2 a na rodinný dom so súp.č.536 na parc.č.2479/2, číslo: Z 20070-09-pol.57/09

Exekučný príkaz EX 1230/10, P1-2096/10 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, ul.29. augusta 8/10, Bratislava, IČO:30807484, na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc..č2479/2, (Exekútorský úrad Nové Zámky, súdny exekútor JUDr. Ing. Jozef Štorek).

Exekučný príkaz EX 6648/11 zo dňa 23.08.2011, Z-5409/11 na zriadenie exekučného záložného práva na

nehnutelnosť v prospech oprávneného POHOTOVOSTĽ s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO: 35 807 598 na 'C' parc. č. 2479/2 a na rodinný dom s.č. 536 na parc. č. 2479/2 (Exekútorický úrad so sídlom Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, súdny exekútor)

Exekučný príkaz EX 151/12 zo dňa 21.5.2012, Z-2664/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s., Mamatyova 17, 850 05 Bratislava pobočka Komárno na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Levice, súdny exekútor JUDr.Alena Szalayová).

Exekučný príkaz EX963/12 zo dňa 16.1.2012, Z-473/12 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s., Teplická 7434/147, Piešťany na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Trnava, súdny exekútor JUDr.Adriana Juhásová). pol. 36/13

Exekučný príkaz EX 363/13 zo dňa 21.6.2013, Z-3137/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Orange Slovensko a.s., Metodova 8, Bratislava na parc.'C'č.2479/2 a na rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Galanta súdny exekútor JUDr.Peter Urbánek).

Exekučný príkaz EX 1530/2013, zo dňa 27.9.2013, Z-5211/13 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného ZSE Energia, a.s., Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 677 281 na parc.'C'č.2479/2 a na stavbu: rodinný dom so s.č.536 na 'C' parc..č. 2479/2 (Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor Ing. JUDr. Bohumil Hustáček).

Exekučný príkaz EX 2657/13 zo dňa 14.11.2013, Z-6113/13 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s., Teplická 7434/147, 921 22 Piešťany, IČO: 36 234 176 na parc.'C' č.2479/2 a na stavbu: rodinný dom so s.č.536 na parc.č.2479/2 (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Martin Hermanovský).

V Komárne dňa 25.10.2015

Ing. Marta Pálová

## IV. PRÍLOHY

- 1. Objednávka zo dňa 20.6.2015 - advokátska kancelária Patajová Pataj s.r.o.
- 2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.114, k.ú.Kameničná vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2015
- 3. Kópia z katastrálnej mapy - vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2015
- 4. Schematický pôdorys rodinného domu - so zameranými hodnotami na miestnej obhliadke
- 5. Fotodokumentácia súčasného stavu z miestnej obhliadky zo dňa 06.08.2015
- 6. Mapa okolia

**Fotodokumentácia - zo dňa 06.08.2015**  
Rodinný dom k.ú. Zemianska Olča, súp.č. 536, parc.č. 2479/2



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



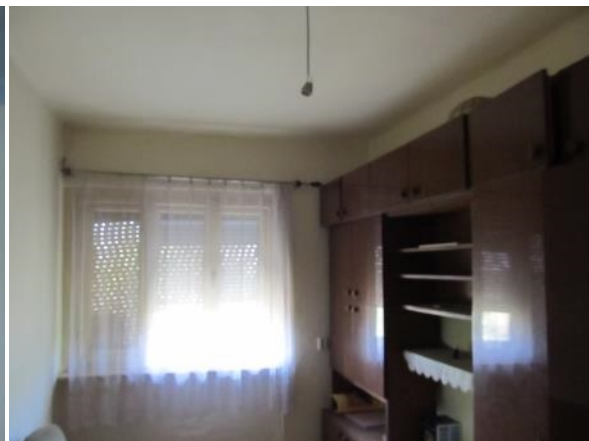
Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



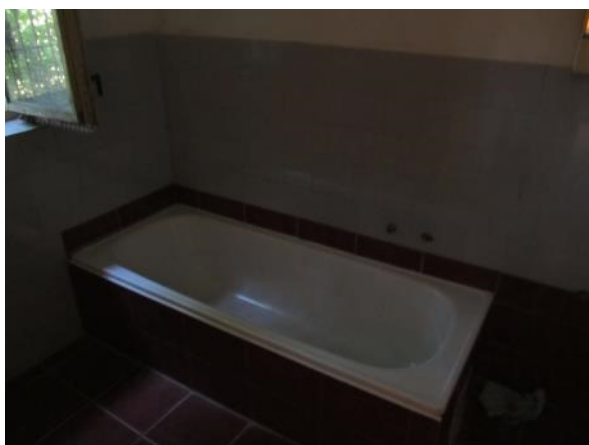
Fotka č. 8



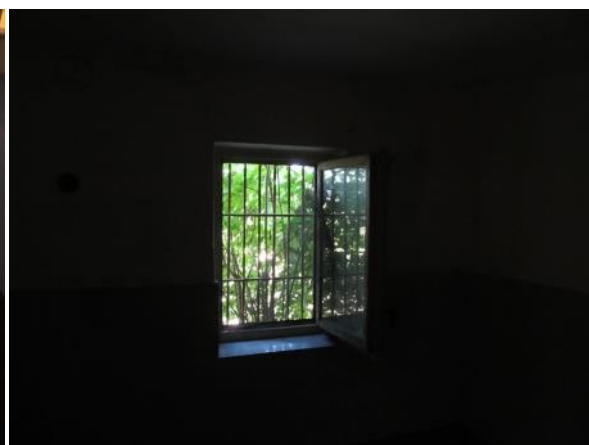
Fotka č. 9



Fotka č. 10

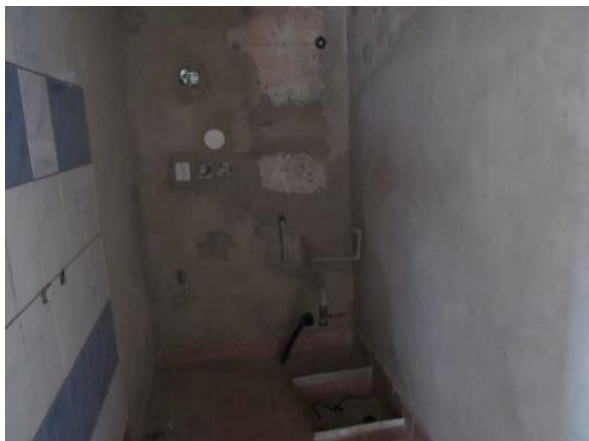


Fotka č. 11



Fotka č. 12





Fotka č. 13



Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17



Fotka č. 18



Fotka č. 19



Fotka č. 20



Fotka č. 21



Fotka č. 22



Fotka č. 23



Fotka č. 24

## 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 092/2015 znaleckého denníka č.1

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 2015092-Z