

Znalec : Ing.Imrich Mészáros, Dlhá 25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnutelností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : MBtrend s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava
(pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou DUPOS
dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava)

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. DD 95-2018 zo dňa 11.09.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 184/2018

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 499 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 696/2 a pozemkov s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 66 (šesťdesiatšesť) - (z toho 42 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 (štyri)

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 11.09.2018 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 704 pre kat. ú. Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, a to :

- rodinného domu so súp. č. 499 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 696/2
- pozemkov s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2

1.2 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť :

- účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby

1.3 Dátum vyžiadania posudku : 11.09.2018

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 02.10.2018

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 21.10.2018

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Scan znaleckého posudku číslo 95/2016, vypracovaný Ing. Helena Botlárová, Komárňanská 66, Hurbanovo

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 704, zo dňa 21.10.2018, pre kat. ú. Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na pozemok s parc. č. 696/2, Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 2. Q roku 2018 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalca k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2. Q/2018. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 704 zo dňa 21.10.2018 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, pre kat. ú. Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 695; Výmera 194 m²; Druh pozemku záhrada; Spôsob využ.p.4; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n ;
- Parcelné číslo 696/1; Výmera 171 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ.p.18; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n ;
- Parcelné číslo 696/2; Výmera 115 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ.p.15; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n ;

Legenda :

Spôsob využívania pozemku :

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 4 - 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
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku :

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 499; Na parcele číslo 696/2; Druh stavby 10; Popis stavby Rodinný dom; Druh chr.n. ; Umiest.stavby 1;

Legenda :

Druhu stavby :

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby :

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 Slobodová Angelika r. Slobodová, Jánošíkova 499/18, Palárikovo, PSČ 941 11, SR

Dátum narodenia : 13.07.1971

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Slovenskou sporiteľňou,a.s.formou predaja nehnuteľností par.reg.C-KN 695,696/1,696/2 a stavby na par.696/2 sč.499 na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č.527/2002 Z.z. P-402/2018 - č.zmeny 1097/2018

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 20.10.2016 - V 6841/16 - č. zmeny 990/16

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Zriadenie záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. ú. 5118709317 zo dňa 20.10.2016 na nehnuteľnosti: C-KN parcely č. 695, 696/1, 696/2 a rodinný dom súpisné číslo 499 na parcele č. 696/2, V 6790/16 - č. zmeny 984/2016.

Iné údaje :

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.10.2018, za účasti znalca - bez sprístupnenia
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 02.10.2018
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 02.10.2018

1.d/ Technická dokumentácia :

Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície nebolo umožnené zistiť meraním a obhliadkou na tvare miesta. Objednávateľ poskytol znalecký posudok číslo 95/2016, vypracovaný Ing. Helena Botlárová, Komárňanská 66, Hurbanovo, je uvedený v prílohe posudku.

1.e/ Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom :

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 02.10.2018, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 499 - ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností - a jeho príslušenstva, a je zakreslený na katastrálnej mape. Pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 499 na pozemku s parc. č. 696/2 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke a znaleckého posudku číslo 95/2016, vypracovaný Ing. Helena Botlárová, Komárňanská 66, Hurbanovo. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

1.f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

- rodinný dom so súp. č. 499 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo
- plot na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo :
 - predný
- studňa vrtaná na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo :
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo

1.g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 499 na pozemku s parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 499 na pozemku s parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom.

Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v zastavanom území obce, v obytnej okrajovej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenja, sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu, ako aj znaleckého posudku číslo 95/2016, vypracovaný Ing. Helena Botlárová, Komárňanská 66, Hurbanovo. Na základe toho určujem zahájenia užívania stavby od roku 1956, prístavba od roku 1975. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Rekonštrukcia bola vykonaná v rokoch 2003-2004 - bola vymenená konštrukcia krovu, strešná krytina, vymenené okná, omietky, podlahy, vnútorné vybavenia kuchyne a kúpeľne, vnútorné vedenie vody, kanalizácie a ústredného kúrenia. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov. Vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce, opotrebovanie som vypočítal analytickou metódou.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. nadzemného podlažia - nachádza sa tu predsieň (zádverie), chodba, dve izby, kuchyňa s jedálenským kútom, kúpeľňa, záchod, špajza, kotolňa.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy sú betónové monolitické s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové murivo nadzemného podlažia murované zo tehál v hrúbke 0,45 m. Vnútorné nosné steny murované tehál v skladobnej hrúbke 0,30 m, nenosné priečky hrúbky 0,15 m, so vápennou hladkou omietkou. Strop nad prízemím je drevený trámový, s rovným podhl'adom. Strecha rodinného domu je sedlového tvaru, s krytinou z pozinkovaného plechu. Oplechovanie strechy je úplné z obojstranne pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety a pod.) sú z poplastovaného hliníkového plechu. Fasádne omietky sú na všetkých priečeliach vápenno-cementová, obklady nie sú vyhotovené. Výplne okenných otvorov sú okná plastové s izolačným trojsklom, opatrené vnútornými hliníkovými žaluziarmi. Vstupné dvere do domu sú plastové, vnútorné dvere sú drevené hladké plné presklené, osadené do oceľových zárubní. Podlahy podlažia v obytných miestnostiach sú prevážne s povrchom z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby. Na podlaží je vyhotovený aj rozvod zemného plynu. Elektroinštalácia je svetelná ako i motorická. Dom je napojený na verejný rozvod vody, zemného plynu a elektro NN, odkanalizovaný do kanalizačnej sústavy obce. Príprava teplej vody je zabezpečený v elektrickom zásobníkovom ohrievači vody. Kanalizácia je z PVC trubiek. Vykurovanie podlažia je ústredné konvekčné teplovodné, radiátormi oceľovými článkovými. Zdrojom vykurovacej vody je kotol na zemný plyn. V dome sa nachádza aj kachla na tuhé palivá. Rozvod vody v dome teplej aj studenej prevážne z Pe potrubia. Kanalizácia je z PVC potrubia. Vybavenie kuchyne : sporák so sklokeramickou varnou jednotkou s elektrickou rúrou, odsávač par, drez oceľový smaltovaný, kuchynská linka na báze dreva rozvinutej šírky 3,80 m'. Vnútorné vybavenie: vaňa plastová, umývadlo, samostatná sprcha. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 2 kusy, pákové nerezové 2 kusy. Záchod je umiestnený je splachovací. Vnútorné obklady sa nachádzajú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie vane, záchodu a kuchyne pri dreze. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

Prístavba z roku 1975

Prístavba k rodinnému domu má obdobné stavebno-technické vyhotovenia, ako pôvodnej časti, okrem zastrešenia. Užívaná je od roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1956	6,50*(3,95+2,90+5,75)	81,9	
1. NP	1975	2,00*2,90+6,50*4,37	34,21	

Spolu 1. NP		116,11	120/116,11=1,034
-------------	--	--------	------------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytíny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1369

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7710 + 1369 * 1,034)/30,1260$	302,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,57	1956	100	62	6,55
2	Zvislé konštrukcie	15,97	1956	100	62	9,90
3	Stropy	8,37	1956	100	62	5,19
4	Zastrešenie bez krytiny	6,33	1956	100	62	3,92
5	Krytina strechy	6,28	2003	60	15	1,57
6	Klampiarske konštrukcie	0,88	2003	60	15	0,22
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,41	2004	50	14	1,23

8	Úpravy vonkajších povrchov	1,98	2004	60	14	0,46
9	Vnútorne keramické obklady	1,54	2004	40	14	0,54
10	Schody	0,00	1956	0	0	0,00
11	Dvere	6,28	2003	60	15	1,57
12	Vráta	0,00	1956	0	0	0,00
13	Okná	5,84	2003	60	15	1,46
14	Povrchy podláh	5,56	2004	40	14	1,95
15	Vykurovanie	7,21	2003	50	15	2,16
16	Elektroinštalácia	5,73	2003	50	15	1,72
17	Bleskozvod	0,00	1973	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,60	2003	50	15	0,48
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	2003	50	15	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,39	1973	50	45	0,35
21	Ohrev teplej vody	0,72	2004	20	14	0,50
22	Vybavenie kuchýň	5,00	2004	20	14	3,50
23	Hygienické zariadenia a WC	1,93	2004	40	14	0,68
24	Výt'ahy	0,00	1956	0	0	0,00
25	Ostatné	3,30	2004	50	14	0,92
	Opotrebenie					44,90%
	Technický stav					55,10%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1956		
Východisková hodnota	302,91 €/m ² *116,11 m ² *2,458*0,95	82 127,52
Technická hodnota	55,10% z 82 127,52	45 252,26

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	82 127,52	45 252,26
Spolu	82 127,52	45 252,26

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Plot uličný v celkovej dĺžke 2,90 m je užívaný od roku 1975. Nachádza sa na hranici pozemkov s parc. č. 696/1 a s parc. č. 701/95 (verejné priestranstvo - Ul. Jánošíkova). Betónový základ je vyhotovený po celej dĺžke, okolo stĺpikov. Vlastné teleso plota je z ocelového rámu s drevenými doskami. Výška výplne plota je 1,62 m. V tomto oplotení sú osadené aj plotové vráta a vrátka kovové so drevenou výplňou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	2,90 m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	4,70 m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 2,90 m
Pohľadová plocha výplne: 2,90*1,62 = 4,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 [%]
Plot uličný na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1975	43	12	55	78,18	21,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(2,90 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 4,70 \text{ m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,435 * 0,95$	1 066,21
Technická hodnota	21,82 % z 1 066,21 €	232,65

2.2.2 Vrtaná studňa na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Vrtaná studňa sa nachádza vo dvore, má hĺbku 12 m, s priemerom 0,15 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 150 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vŕtaná studňa na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1955	63	2	65	96,92	3,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 12\text{m}) * 2,458 * 0,95$	1 967,37
Technická hodnota	3,08 % z 1 967,37 €	60,59

2.2.3 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Vodovodná prípojka bola realizovaná a užíva sa od roku 1970 z oceľových rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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 pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1970	48	7	55	87,27	12,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	1 103,85
Technická hodnota	12,73 % z 1 103,85 €	140,52

2.2.4 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Vodomerná šachta murovaná z tehál s liatinovým poklopom je umiestnená na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo. Bola postavená spolu s vodovodnou prípojkou a je užívaná od roku 1970. Slúži na meranie vody z verejného vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.b) murovaná, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6730/30,1260 = 223,40 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,45 * 1,32 * 1,70 = 3,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1970	48	7	55	87,27	12,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 223,4 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	1 679,54
Technická hodnota	$12,73 \% \text{ z } 1 679,54 \text{ €}$	213,81

2.2.5 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu do kanalizačnej sústavy obce. Bola postavená a užíva sa od roku 2010.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,05 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,05 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	248,50
Technická hodnota	84,00 % z 248,50 €	208,74

2.2.6 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Plynová prípojka bola realizovaná v roku 1970 z ocelových rúr DN 25, užívaná je od roku 1970. Zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie spotreby je zriadené v murovanej skrini pred rodinným domom, prístup z predzáhradky, spolu s regulátorom tlaku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1970	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	69,19
Technická hodnota	4,00 % z 69,19 €	2,77

2.2.7 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu hr. 0,10 m. Užívané sú od roku 1970. Sú ním spevnené plochy pri vstupe, prístup k zadnej časti rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 10,12 = 12,14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1970	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	244,64
Technická hodnota	4,00 % z 244,64 €	9,79

2.2.8 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Spevnené plochy sú vyhotovené z keramickej dlažby kladenej do betónu. Užívané sú od roku 2003. Sú ním spevnené plochy vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $21,46 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	2003	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,46 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	915,03
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 915,03 \text{ €}$	640,52

2.2.9 Altánok na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Altánok má drevenú nosnú konštrukciu, pultovou strechou, krytinou z bitumenových vlnoviek. Podlaha je z keramických dlažieb. Užívaná je od roku 2009.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,60 * 3,10 = 8,06 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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 [%]
Altánok na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	2009	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,06 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	1 949,28
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,949,28 \text{ €}$	1 364,50

2.2.10 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo

Elektrická prípojka je vyhotovená vzdušná káblová, z materiálu AlFe 4Bx16 mm². Užívaná je od roku 1970.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 16,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1970	48	7	55	87,27	12,73

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,458 * 0,95$	371,04
Technická hodnota	$12,73 \% \text{ z } 371,04 \text{ €}$	47,23

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]

Rodinný dom so súp. č. 499 na pozemku s parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo	82 127,52	45 252,26
Plot uličný na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1 066,21	232,65
Vrtaná studňa na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1 967,37	60,59
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1 103,85	140,52
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1 679,54	213,81
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	248,50	208,74
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	69,19	2,77
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	244,64	9,79
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	915,03	640,52
Altánok na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1 949,28	1 364,50
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	371,04	47,23
Celkom:	91 742,17	48 173,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Rodinný dom so súp. č. 499 s príslušenstvom nachádza na ulici Jánošíkova (orientačné číslo 18), v obci Palárikovo, na pozemku s parc. č. 696/2, v kat. ú. Palárikovo, okres Nové Zámky (vzdialenosť od centra obce Palárikovo je 1,10 km, od okresného mesta Nové Zámky je cca 13,20 km, od krajské mesto Nitra je na 36,00 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a priemerným dispozičným riešením. Nachádza medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000, mimo obchodného centra, v obytnej okrajovej časti. Je prístupný z verejného priestranstva s parc. č. 701/95 - pozemok (parcely) je evidovaný na liste vlastníctva č.1 vo vlastníctve obce Palárikovo.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľností je primeraný veku stavieb; nevyžadujú opravu - vykonaná rekonštrukcia -, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je do 5%. Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej celkovú cenu; typ nehnuteľnosti je priaznivý - samostatne stojací dom, so záhradou a dvorom. Z prilahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete : verejný vodovod, kanalizácie, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu : autobus a železnica. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je juho-západné. Konfigurácia terénu je rovinatý. Obec Palárikovo je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchodov s potravinami a rozličným tovarom; základná škola, zdravotné zariadenie a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad, pošta;. wellness zariadenie. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park vo vzdialenosti nad 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy, bez nadmernej hlučnosti. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako trojnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 499 s príslušenstvom je užívaný na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku,

ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom.

3.1.1.1.c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 704 zo dňa 21.10.2018 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. ú. 5118709317 zo dňa 20.10.2016 na nehnuteľnosti parc. č. 695, parc. č. 696/1, parc. č. 696/2 a rodinný dom súp. č. 499 na parc. č. 696/2, V 6790/16 - č. zmeny 984/2016.

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 499 na pozemku s parc. č. 696/2 s príslušenstvom sa nachádza v obci Palárikovo, v obytnej zóne obce, v obytnej okrajovej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	97,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 97,66 / 180$	0,543
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 48\,173,38 \text{ €} * 0,543$	26 158,15 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo, sú vedené na liste vlastníctva č. 704, ako zastavané plochy a nádvoria resp. záhrady, vo výmere 194, 171 a 115 m². Pozemky ležia v zastavanom území obce Palárikovo, ktorá má počet obyvateľov nad 2000 (4600), medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia z rozvodov inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti pozemku - na elektriku, zemný plyn, verejný vodovod, kanalizáciu, telefón. Na pozemku s parc. č. 696/2 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 499. Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu	Podiel	Výmera
---------	--------------	--------	-------	--------	--------

			výmera [m ²]		[m ²]
695	záhrada	194	194,00	1/1	194,00
696/1	zastavané plochy a nádvoría	171	171,00	1/1	171,00
696/2	zastavané plochy a nádvoría	115	115,00	1/1	115,00
Spolu					480,00

Obec:

Palárikovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,50 * 2,80 * 1,00$	3,5343
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,5343$	11,73 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 480,00 \text{ m}^2 * 11,73 \text{ €/m}^2$	5 630,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 695	$194,00 \text{ m}^2 * 11,73 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 275,62
parcelsa č. 696/1	$171,00 \text{ m}^2 * 11,73 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 005,83
parcelsa č. 696/2	$115,00 \text{ m}^2 * 11,73 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 348,95
Spolu		5 630,40

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 499 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 696/2, pozemkov s parc. č. 695, parc. č. 696/1 a parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky.

2. PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	26 158,15	-	-	5 630,40	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom so súp. č. 499 na pozemku s parc. č. 696/2 v kat. ú. Palárikovo	24 571,98
Plot uličný na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	126,33
Vrtaná studňa na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	32,90
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	76,30
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	116,10
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	113,35
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	1,50
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	5,32
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	347,80
Altánok na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	740,92
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 696/1 v kat. ú. Palárikovo	25,65
Spolu stavby	26 158,15
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 695 (194 m ²)	2 275,62
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 696/1 (171 m ²)	2 005,83
zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 696/2 (115 m ²)	1 348,95
Spolu pozemky (480,00 m²)	5 630,40
Všeobecná hodnota celkom	31 788,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	31 800,00

Slovom: Tridsaťjedentisícosemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy k nehnuteľnostiam č. ú. 5118709317 zo dňa 20.10.2016 na nehnuteľnosti parc. č. 695, parc. č. 696/1, parc. č. 696/2 a rodinný dom súp. č. 499 na parc. č. 696/2, V 6790/16 - č. zmeny 984/2016.

V Kolárove dňa 21.10.2018

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 11.09.2018 (str. č. 24)
2. Výpis z listu vlastníctva č. 704, zo dňa 21.10.2018, pre kat. ú. Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 25,26)
3. Informatívna kópia z mapy na pozemok s parc. č. 696/2, Palárikovo, obec Palárikovo, okres Nové Zámky, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 27)
4. Scan znaleckého posudku číslo 95/2016, vypracovaný Ing. Helena Botlúová, Komárňanská 66, Hurbanovo (str. č. 28-64)
5. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (str. č. 65)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný v denníku pod číslom 184/2018.

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