

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
' 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel' : **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**

Objednávka zo dňa: 07.09.2018

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **číslo 228/2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 147 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1102 v k.ú. Žihárec** a pozemkov parc.č. 1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12 v k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, evidovaných na LV č. 648.

Počet strán ( z toho príloh) : 33 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení : 6 + 2xCD

Vypracované v Trnave, dňa : 05.10.2018

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 147 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1102 v k.ú. Žihárec a pozemkov parc.č. 1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12 v k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, evidovaných na LV č. 648.

- pozemky parc.č.1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12 v k.ú. Žihárec
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 147, postavený na parcele číslo 1102 v k.ú. Žihárec

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 07.09.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.10.2018

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Vek rodinného domu súp.č. 147, vydané OÚ Žihárec, zn. 116/06, zo dňa 09.11.2006 - kópia
- Čestné prehlásenie o začatí užívania ohodnocovaných stavieb, zo dňa 18.02.2013 - kópia
- Pôdorys rodinného domu s.č. 147, Žihárec - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 648, k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, zo dňa 23.09.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, zo dňa 03.10.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## 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 výrobnéj 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

## 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 m<sup>2</sup> 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).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2018, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [–],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 648 vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.09.2018.  
Okres - Šaľa, Obec- Žihárec, Katastrálne územie - Žihárec.

## ČASŤ A. Majetková podstata:

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

parc. č.	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
1102	133	Zastavané plochy a nádvoría	15			1
1104/1	770	Zastavané plochy a nádvoría	18			1
1104/2	203	Zastavané plochy a nádvoría	18			1
1105	948	Záhrady	4			1
1124/12	34	Zastavané plochy a nádvoría	18			1

**Legenda:**

Spôsob využitia pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

**Stavby**

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
147	1102	10	rodinný dom	1

**Legenda:****Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

**Kód umiestnenia stavby:**

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

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

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO) a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Nagy Attila r. Nagy a Eva Nagyová r. Habánová, 925 83, Žihárec, č. 147, SR

Dátum narodenia : 03.04.1969

Dátum narodenia : 21.02.1966

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

R.I.1760/88 - v.z.57/89

- Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti podľa V 1521/2004 zo dňa 4.12.2004. Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov

- Obec Žihárec č. 4/2014 - Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla zo dňa 23.01.2014 - V 2510/2013.

- Kúpna zmluva podľa č. V 2510/2013 zo dňa 24.01.2014.

- Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov

**ČASŤ C Ľarchy**

- Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam podľa č. V 498/2014 zo dňa 08.04.2014

Iné údaje:

- Geometrický plán č. 072/2013-RB GEO zo dňa 31.07.2013 - V 2510/2013.

- Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - Výmaz záložného práva pod č. V 2438/2012 zo dňa 02.04.2014 - Z 818/2014.

Poznámka: Bez zápisu

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.09.2018 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Zameranie bolo vykonané dňa 24.09.2018 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 24.09.2018.

**d) Technická dokumentácia:**

Bol predložený vek rodinného domu, čestné prehlásenie o začatí užívania ohodnocovaných stavieb a pôdorys domu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Nagy Attila r. Nagy, nar. 03.04.1969 a Eva Nagyová r. Habánová, nar. 21.02.1966, bytom 925 83, Žihárec, č. 147, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté:- Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti podľa V 1521/2004 zo dňa 4.12.2004. Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov

- Obec Žihárec č. 4/2014 - Rozhodnutie o zrušení a určení súpisného čísla zo dňa 23.01.2014 - V 2510/2013.

- Kúpna zmluva podľa č. V 2510/2013 zo dňa 24.01.2014.

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 648, rodinný dom s.č. 147, postavený na pozemku parc.č. 1102, a pozemky parc.č. 1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12 evidované ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady o výmere spolu 2088m<sup>2</sup>.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

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

Rodinný dom - súp.č. 147 postavený na parc.č. 1102 v k.ú. Žihárec.

Ploty - uličný, od susedov

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová prípojka, spevnené plochy, prístrešok, studňa.

Pozemky - parcela číslo 1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12v k.ú. Žihárec.

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom s.č. 147, Žihárec, okr. Šaľa

**POPIS STAVBY**

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Žihárec, v tichej obytnej zóne v lokalite rodinných domov v štandardnom prevedení. Ide o samostatne stojací rodinný dom s 1.NP bez podpivničenia so sedlovou strechou, napojený na verejné rozvody vody, kanalizáciu, plyn, elektriku a telekomunikačné rozvody. Objekt bol daný do užívania v roku 1942, prístavba v roku 2006 a zastrešená terasa v roku 2012. Na základe použitých stavebných materiálov, kvality vyhotovenia ako aj technického stavu som životnosť rodinného domu stanovila na 100 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie- dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

**Dispozičné riešenie:**

1.NP – predsieň, obývacia miestnosť, izba, kúpeľňa, samostatné WC,

Prístavba – zádverie, izba, kuchyňa, komora

Prístrešok je prepojený zastrešením spolu s objektom.

**Konštrukčno – materiálový popis:**

Pôvodný objekt je postavený na betónových základových pásoch bez vodorovnou izoláciou. Nosné steny, obvodové steny murované z nepálených tehál hrúbky nad 600-800mm, deliace konštrukcie sú z kvádrov. Prístavba je zhotovená z kvádrov. Obvodový plášť rodinného domu je s povrchovou úpravou vápenná štuková omietka, vnútorné steny sú v celom dome obložené obkladom z PVC, stropy sú železobetónové

s rovným podhľadom, zastrešenie sedlovou strechou s plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere plastové, interiérové drevené hladké presklené osadené v oceľových zárubniach. Okná sú plastové s vnútornými žalúziami, podlahy v obytných miestnostiach a kuchyni sú veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Vykurovanie je zabezpečené 4x plynovými gamatkami, ohrev teplej vody zabezpečuje elektrický bojler osadený v kúpeľni.

**Vybavenie kuchyne** - nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi, elektrická rúra, sporák sporák, chladnička s mrazničkou, nerezový drez s pákovou batériou, digestor. Keramický obklad stien nad kuchynskou doskou, podlaha veľkoplošná drevená.

**Vybavenie kúpeľne** - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, keramická podlaha, keramický obklad stien. V samostatnom WC je osadený splachovací záchod s nádržkou, obklad stien z PVC dosák, podlaha z keramickej dlažby.

#### Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 1942. Vek domu k roku ohodnotenia je preto  $2018-1942=76$  rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov - stavba na bývanie s hrúbkou obvodového plášťa 600 – 800mm. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive a zastrešení.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1942	5,65*11,85	66,95	
1. NP	2006	2,30*11,85	27,26	
1. NP	2012	2,90*11,85	34,37	
<b>Spolu 1. NP</b>			128,58	120/128,58=0,933

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.a murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 60 cm	1355
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575



<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.c plechové pozinkované	570
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, 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>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7170</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 (2 ks)	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (4 ks)	260
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30

	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	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
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1254</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,468$   
 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	$(7170 + 1254 * 0,933)/30,1260$	276,84

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1942	76	24	100	76,00	24,00
1. NP - prístavba	2006	12	24	36	33,33	66,67
1. NP - prístavba	2012	6	24	30	20,00	80,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1942</b>		
Východisková hodnota	$276,84 \text{ €/m}^2 * 66,95 \text{ m}^2 * 2,468 * 0,95$	43 455,84
Technická hodnota	24,00% z 43 455,84	10 429,40
<b>1. NP - prístavba z roku 2006</b>		
Východisková hodnota	$276,84 \text{ €/m}^2 * 27,26 \text{ m}^2 * 2,468 * 0,95$	17 693,90
Technická hodnota	66,67% z 17 693,90	11 796,52
<b>1. NP - prístavba z roku 2012</b>		
Východisková hodnota	$276,84 \text{ €/m}^2 * 34,37 \text{ m}^2 * 2,468 * 0,95$	22 308,85
Technická hodnota	80,00% z 22 308,85	17 847,08

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	83 458,59	40 073,00
<b>Spolu</b>	<b>83 458,59</b>	<b>40 073,00</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Plot uličný

Uličný plot je zhotovený na betónových základoch z murovanou podmúrovkou z výplňou z drevených dosák, kde sú osadené vráta a vrátka.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	37,80m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	37,80m	1270	42,16 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>65,40 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	68,04m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu:  $26,50 + 11,30 = 37,80$  m  
 Pohľadová plocha výplne:  $37,80 * 1,80 = 68,04$  m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,468$   
 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	2006	12	48	60	20,00	80,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(37,80m * 65,40 \text{ €/m} + 68,04m^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1ks * 172,11 \text{ €/ks} + 1ks * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,468 * 0,95$	8 580,17
Technická hodnota	80,00 % z 8 580,17 €	6 864,14

### 2.2.2 Studňa

Studňa, nachádzajúca sa vo dvore na pozemku parc.č. 1104/1.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** vŕtaná  
**Hĺbka:** 11 m  
**Priemer:** 80 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,468$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** 47,63 €/m

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1998	20	60	80	25,00	75,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 11\text{m}) * 2,468 * 0,95$	1 228,41
Technická hodnota	75,00 % z 1 228,41 €	921,31

## 2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejnej siete cez vodomernú šachtu do rodinného domu.

### 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 navŕtacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 8,80 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,468$   
**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	1998	20	40	60	33,33	66,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	1 219,17
Technická hodnota	66,67 % z 1 219,17 €	812,82

## 2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta sa nachádza pri rodinnom domom.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,468$   
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	1998	20	40	60	33,33	66,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,468 \cdot 0,95$	1 287,71
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 1\,287,71 \text{ €}$	858,52

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je vedená vo dvore rodinného domu a napojená na verejnú kanalizáciu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 9,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,468$   
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	2018	0	60	60	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	598,86
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 598,86 \text{ €}$	598,86

### 2.2.6 Plynová prípojka

Prípojka plynu vedená z verejných sietí do rodinného domu.

#### 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:** 9,00 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,468$

**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	1998	20	40	60	33,33	66,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	297,74
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 297,74 \text{ €}$	198,50

### 2.2.7 Elektrická prípojka

Ide o vzdušnú prípojku s jedným káblom.

#### 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.c) kábelová prípojka vzdušná Al 4\*10 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 270/30,1260 = 8,96 €/bm  
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,38 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 11,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,468$   
**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	1998	20	40	60	33,33	66,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,468 * 0,95$	231,08
Technická hodnota	66,67 % z 231,08 €	154,06

## 2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby, tvoria chodník vedúci popri rodinnému domu a do záhrady.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 570/30,1260 = 18,92 €/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 23,40\*1,00 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,468$   
**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	1999	19	41	60	31,67	68,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23,4 m <sup>2</sup> ZP * 18,92 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,468 * 0,95	1 038,02
Technická hodnota	68,33 % z 1 038,02 €	709,28

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom s.č. 147, Žihárec, okr. Šaľa</b>	<b>83 458,59</b>	<b>40 073,00</b>
<b>Plot uličný</b>	<b>8 580,17</b>	<b>6 864,14</b>
<b>Studňa</b>	<b>1 228,41</b>	<b>921,31</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 219,17	812,82
Vodomerná šachta	1 287,71	858,52
Kanalizačná prípojka	598,86	598,86
Plynová prípojka	297,74	198,50
Elektrická prípojka	231,08	154,06
Spevnené plochy	1 038,02	709,28
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 672,58</b>	<b>3 332,04</b>
<b>Celkom:</b>	<b>97 939,75</b>	<b>51 190,49</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Žihárec je obec na Slovensku v okrese Šaľa. Obec Žihárec s 1673 obyvateľmi leží v Podunajskej nížine neďaleko rieky Váh v okrese Šaľa, patriacom do Nitrianskeho kraja.

Obec ponúka dobrú občiansku vybavenosť – škôlka, škola, ihrisko, pošta, obchody a rôzne služby, knižnica, zdravotné stredisko, lekáreň, rýchla dostupnosť do okolitých miest Šaľa 15km, Nitra 42km, Nové Zámky 48km, Trnava 49km, Bratislava 80km, vlakové a autobusové spojenie. V obci sa konajú rôzne kultúrne podujatia.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Stavba je využívaná na daný účel - na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

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

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydananej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru,



polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25 Dopyt po nehnuteľnostiach je nižší.

Ohodnocované objekty sa nachádzajú v okrajovej časti obce Žihárec s počtom obyvateľstva nad 1500, nezamestnanosť 15%, tiché prostredie, priemerná hustota obyvateľstva v okolí ohodnocovaných nehnuteľností, prostredie bežný hluk. Terén rovinatý, na pozemku prípojka elektrickej energie, plynová, kanalizačná prípojka a vodovod. Spojenie je autobusovou a vlakovou dopravou. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v dosahu dopravy do mesta Trnava, Šaľa, Nové Zámky a Bratislava. Občianska vybavenosť na úrovni, prislúchajúca malej obci, potraviny, rozličný tovar, materská a základná škola, obecný úrad, kultúrny dom, zdravotné stredisko, lekáreň, pošta, ihriská. Nehnuteľnosť bez výnosov, možnosť ďalšej zástavby - rozšírenie objektu.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,25

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,500	7	3,50
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,250	7	1,75
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>50,95</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 50,95 / 180$	0,283
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\ 190,49 \text{ €} * 0,283$	<b>14 486,91 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú.Žihárec

#### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12 sú evidované na LV č. 648 ako zastavané plochy a nádvorja a záhrady o výmere spolu 2088m<sup>2</sup>. Na pozemku parc.č. 1102 je postavený ohodnocovaný rodinný dom súpr.č. 147, ostatné pozemky tvoria dvor a záhradu. Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, osadené v rovinnom teréne, oplotené a v udržiavanom stave s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii parc.č. 1124/1 - LV č.1 vo vlastníctve obce Žihárec.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MŠSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 40% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Nitra, nakoľko obec Žihárec je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Nitra je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1102	zastavané plochy a nádvoría	133	133,00	1/1	133,00
1104/1	zastavané plochy a nádvoría	770	770,00	1/1	770,00
1104/2	zastavané plochy a nádvoría	203	203,00	1/1	203,00
1105	záhrada	948	948,00	1/1	948,00
1124/12	zastavané plochy a nádvoría	34	34,00	1/1	34,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>2 088,00</b>

Obec:

Žihárec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 10,62 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 10,62 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	14,91 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2 088,00 \text{ m}^2 * 14,91 \text{ €/m}^2$	31 132,08 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1102	1 983,03
parcela č. 1104/1	11 480,70
parcela č. 1104/2	3 026,73
parcela č. 1105	14 134,68
parcela č. 1124/12	506,94
<b>Spolu</b>	<b>31 132,08</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 147 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 1102 v k.ú. Žihárec a pozemkov parc.č. 1102, 1104/1, 1104/2, 1105, 1124/12 v k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, evidovaných na LV č. 648.

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 neprimeranou pohnútkou.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 14 486,91 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 31 132,08 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č. 147, Žihárec, okr. Šaľa	11 340,66
Plot uličný	1 942,55
Studňa	260,73
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	230,03
Vodomerná šachta	242,96
Kanalizačná prípojka	169,48
Plynová prípojka	56,18
Elektrická prípojka	43,60
Spevnené plochy	200,73
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>942,97</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>14 486,91</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - k.ú.Žihárec - parc. č. 1102 (133 m <sup>2</sup> )	1 983,03
Pozemky - k.ú.Žihárec - parc. č. 1104/1 (770 m <sup>2</sup> )	11 480,70
Pozemky - k.ú.Žihárec - parc. č. 1104/2 (203 m <sup>2</sup> )	3 026,73

Pozemky - k.ú.Žihárec - parc. č. 1105 (948 m <sup>2</sup> )	14 134,68
Pozemky - k.ú.Žihárec - parc. č. 1124/12 (34 m <sup>2</sup> )	506,94
<b>Spolu pozemky (2 088,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>31 132,08</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>45 618,99</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>45 600,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 45 600,00 €**  
**Slovom: Štyridsaťpäťtisícšesťsto Eur**

#### **4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

V Bratislave dňa 5.10.2018

Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 648, k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, zo dňa 23.09.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Žihárec, obec Žihárec, okres Šaľa, zo dňa 03.10.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Vek rodinného domu súp.č. 147, vydané OÚ Žihárec, zn. 116/06, zo dňa 09.11.2006 - kópia
- Čestné prehlásenie o začatí užívania ohodnocovaných stavieb, zo dňa 18.02.2013 - kópia
- Pôdorys rodinného domu s.č. 147, Žihárec - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 228/2018.

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

V Bratislave, 05.10.2018

.....  
Ing. Dagmar Jančovičová