

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,  
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 11.01.2018, sp.zn. PDS-005/2-2018-JŠ

# **ZNALECKÝ POSUDOK č. 07/2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 649 na parcele číslo 1209/5 s príslušenstvom, skladu súpisné číslo 1208 na parcele číslo 1209/6, pozemkov parcelné číslo 1209/4, 1209/5 a 1209/6, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 3258.

Počet strán (z toho príloh): 32 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 17.02.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## I.1. Úloha znalca podľa uznesenia:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 649 na parcele číslo 1209/5 s príslušenstvom, skladu súpisné číslo 1208 na parcele číslo 1209/6, pozemkov parcelné číslo 1209/4, 1209/5 a 1209/6, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Gbelce, obec Gbelce, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 3258.

## I.2. Účel posudku: Dobrovoľná dražba.

## I.3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky: 11.01.2018.

## I.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 09.02.2018.

## I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.02.2018.

## I.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

### I.6.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 11.01.2018, sp. zn PDS-005/2-2018-JŠ - doručený originál, vyhotovená kópia - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - doručený originál, vyhotovená xerokópia - príloha č. 2,

### I.6.2. Získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.02.2018,
- Znalecký posudok číslo 47/2015, vypracovala dňa 6.5.2015 znalkyňa Ing. Helena Botlárová - originál pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh získal znalec od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností pri osobnej obhliadke,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 3258 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 12.02.2018 (aktualizácia dňa 09.02.2018), okres Nové Zámky, obec Gbelce, katastrálne územie Gbelce - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1209/4, 1209/5 a 1209/6 - vytvorená dňa 12.02.2018 katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Gbelce, katastrálne územie Gbelce - príloha č. 4,
- Čestné vyhlásenie pôvodnej vlastníčky nehnuteľností pani Pavly Žifčákovej zo dňa 5.5.2015 o užívaní RD od roku 1962, jeho rekonštrukcii v roku 2013 a roku užívania skladu od roku 1968 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2015,
- Kúpna zmluva zo dňa 17.júla 2013 - prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2015 - príloha č. 5,
- Náčrt pôdorysu stavieb pre účely ohodnotenia - prevzatý z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2015 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

## I.7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

## I.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2017 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:  
Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 3258 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 12.02.2018, okres Nové Zámky, obec Gbelce, katastrálne územie Gbelce - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.02.2018. Obhliadky sa zúčastnil vlastníkom nehnuteľností pán František Molnár.

d) technická dokumentácia:

Vlastník poskytol znalcovi Znalecký posudok číslo 47/2015, ktorý vypracovala dňa 6.5.2015 znalkyňa Ing. Helena Botlárová, z príloh posudku boli prevzaté čestné vyhlásenie o veku stavieb, kúpna zmluva a náčrt pôdorysu stavieb pre účely ohodnotenia.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov pri osobnej obhliadke, získaných od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností a konfrontovaných s údajmi uvedenými v poskytnutom znaleckom posudku.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavané plochy a nádvorcia, parcelné číslo 1209/4,
- zastavané plochy a nádvorcia, parcelné číslo 1209/5,
- zastavané plochy a nádvorcia, parcelné číslo 1209/6,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 649 na parcele číslo 1209/5,

Drobné stavby:

- sklad súpisné číslo 1208 na parcele číslo 1209/6,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou,
- plot v predzáhradke,

Studne:

- studňa kopaná,

Vonkajšie úpravy:

- prípojka vody zo studne,

- domáca vodárnička,

- trativod,

- elektrická prípojka,

- betónové plochy,

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 RD s.č. 649 na p.č. 1209/5

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 649 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 1209/5 v obci Gbelce, postavený bol v roku 1962, modernizácia v roku 2013, dom je jednopodlažný, strecha stanová, krov drevený, krytina z pálenej dvojdrážkovej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, dispozične pozostáva zo vstupnej obytnej haly, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC a technickej miestnosti, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, čiastočne poškodenou, steny sú murované klasickým spôsobom z pálenej a prevažne nepálenej tehly, stropy sú drevené trámčekové s rovným omietnutým podhľadom, vonkajšie omietky sú vápennocementové, čiastočne poškodené, vnútorné omietky sú vápenné hladké, pri podlahe poškodené vzliňajúcou vlhkosťou, v izbách je nášľapná vrstva podlahy z amatérsky uloženej plávajúcej laminátovej podlahoviny, ostatné sú prevažne z keramickej dlažby, vstupné dvere sú novšie plastové reliefované s čiastočným presklením, vnútorné dvere sú prevažne drevené rámové, okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, v izbách opatrené drevenými vnútornými skladacími okenicami, v kuchyni je kuchynská linka s nerezovým dvojdrezom s nástennou klasickou miešacou batériou, inštalovaný je plynový sporák na propán-butánovú bombu typ Mora 269, stena medzi pracovnou doskou, nástennými skrinkami a pri sporáku je obložená keramickým obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa s klasickou vaňovou batériou, samostatný sprchovací kút s pákovou sprchovou batériou, kruhové umývadlo v toaletnej skrinke s pákovou stojánkovou batériou a kombizáchod, steny sú obložené keramickým obkladom, v technickej miestnosti je osadený elektrický zásobníkový 80 litrový ohrievač vody, kúrenie je vo vstupnej obývateľnej hale a v izbe kachľami na tuhé palivo, elektroinštalácia v dome je svetelná s automatickým ističom, dom je zásobný vodou z vlastnej kopanej studne, domáca vodáreň je inštalovaná v technickej miestnosti, je možné vybudovať vodovodnú prípojku, odkanalizovanie je do trativodu, plot od ulice je vyhotovený z drevených zvislých dosiek, súčasťou je bránka a brána, plot v predzáhradke je prevažne zo strojového pletiva medzi oceľovými stĺpikmi, spevnené plochy sú betónové.

##### 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	1962	100	100	120/100=1,200

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	5	912,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	5	893,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	5	380,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	0	535,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	10	49,5
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	5	171
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.4 rámové s výplňou	515	10	463,5
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	0	340,0
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.1 drevené	230	0	230,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>6415</b>		<b>6234,0</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	40	0	40,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	0	50,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	0	110,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	0	30,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>850</b>		<b>850,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6415 + 850 * 1,200)/30,1260$	$(6234 + 850 * 1,200)/30,1260$	246,80	240,79

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,87	1962	150	56	4,80
2	Zvislé konštrukcie	14,86	1962	120	56	6,93
3	Stropy	10,73	1962	100	56	6,01

4	Zastrešenie bez krytiny	8,82	1962	100	56	4,94
5	Krytina strechy	7,55	1962	80	56	5,29
6	Klampiarske konštrukcie	0,99	1976	50	42	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,36	2013	50	5	0,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,41	1976	50	42	2,02
9	Vnútorné keramické obklady	1,55	2013	30	5	0,26
10	Schody	0,00	1962	0	0	0,00
11	Dvere	6,55	1962	80	56	4,59
12	Vráta	0,00	1962	0	0	0,00
13	Okná	4,80	1962	80	56	3,36
14	Povrchy podláh	7,13	2013	40	5	0,89
15	Vykurovanie	0,56	2013	30	5	0,09
16	Elektroinštalácia	5,58	1962	70	56	4,46
17	Bleskozvod	0,00	1962	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,69	2013	50	5	0,17
19	Vnútorná kanalizácia	0,14	2013	50	5	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	1962	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,92	2013	30	5	0,15
22	Vybavenie kuchýň	2,26	2013	30	5	0,38
23	Hygienické zariadenia a WC	1,98	2013	50	5	0,20
24	Výťahy	0,00	1962	0	0	0,00
25	Ostatné	3,25	1962	60	56	3,03
	<b>Opotrebenie</b>					<b>48,95%</b>
	<b>Technický stav</b>					<b>51,05%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	246,80 €/m <sup>2</sup> *100,00 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	56 364,18
Východisková hodnota poškodeného podlažia	240,79 €/m <sup>2</sup> *100,00 m <sup>2</sup> *2,404*0,95	54 991,62
Technická hodnota	51,05% z 54 991,62	28 073,22

Miera poškodenia stavby: ( 1 372,56€ / 56 364,18€) \* 100 % = 2,44%

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Sklad s.č. 1208 na p.č. 1209/6

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1968	12	12	18/12=1,500

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>			
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930	0	930,0
<b>5</b>	<b>Krov</b>			
	5.3 pultové	545	0	545,0
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>			
	6.3 z cementových drážkoviek	470	10	423,0
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	90	17,0
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	90	14,5
<b>12</b>	<b>Dvere</b>			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	100	0,0
<b>13</b>	<b>Okná</b>			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	0,0
	<b>Spolu</b>	<b>3045</b>		<b>2544,5</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
--------------	----------	------------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3045 + 0 * 1,500)/30,1260$	$(2544,5 + 0 * 1,500)/30,1260$	101,08	84,46

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	50	10	60	83,33	16,67



## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101,08 \text{ €/m}^2 * 12,00 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	2 770,16
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$84,46 \text{ €/m}^2 * 12,00 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	2 314,68
Technická hodnota	16,67% z 2 314,68	385,86

Miera poškodenia stavby:  $(455,48\text{€} / 2\,770,16\text{€}) * 100\% = 16,44\%$

## 2.2.2 Plot od ulice s bránkou a bránou

### 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>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	6,30m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stĺpikov	10,71m <sup>2</sup>	350	11,62 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu: 6,3 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $6,3 * 1,7 = 10,71 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 od ulice s bránkou a bránou	1970	48	2	50	96,00	4,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,30\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 10,71\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 155,51 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 36,51 \text{ €/ks}) * 2,404 * 0,95$	803,90
Technická hodnota	4,00 % z 803,90 €	32,16

## 2.2.3 Plot v predzáhradke

### 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>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	10,60m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	15,90m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 10,6 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 10,6\*1,5 = 15,90 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 v predzáhradke	1970	48	2	50	96,00	4,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,60m * 5,64 €/m + 15,90m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,404 * 0,95$	594,43
Technická hodnota	4,00 % z 594,43 €	23,78

## 2.2.4 Studňa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 7 m  
**Priemer:** 900 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1962	56	44	100	56,00	44,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,404 * 0,95$	1 612,07
Technická hodnota	44,00 % z 1 612,07 €	709,31

## 2.2.5 Prípojka vody zo studne

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.4. Záhradné vodovody  
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 2 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody zo studne	2013	5	45	50	10,00	90,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	21,97
Technická hodnota	90,00 % z 21,97 €	19,77

## 2.2.6 Domáca vodárnička

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)  
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$   
Počet merných jednotiek: 1 Ks  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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 [%]
Domáca vodárnička	2013	5	45	50	10,00	90,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,404 * 0,95$	504,13
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 504,13 \text{ €}$	453,72

## 2.2.7 Trativod

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 10,75 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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 [%]
Trativod	2013	5	45	50	10,00	90,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,75 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	749,78
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 749,78 \text{ €}$	674,80

## 2.2.8 Elektrická prípojka

### 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.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $355/30,1260 = 11,78 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 2  
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $7,07 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 14,5 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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	1962	56	4	60	93,33	6,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * (11,78 \text{ €/bm} + 1 * 7,07 \text{ €/bm}) * 2,404 * 0,95$	624,22
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 624,22 \text{ €}$	41,64

## 2.2.9 Betónové plochy

### 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:**  $12,8*1,1+4,5*1,1+1,9*1,1 = 21,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
Betónové plochy	1970	48	2	50	96,00	4,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 0,95$	416,26
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 416,26 \text{ €}$	16,65

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 649 na p.č. 1209/5	54 991,62	28 073,22
Sklad s.č. 1208 na p.č. 1209/6	2 314,68	385,86
Plot od ulice s brámkou a bránou	803,90	32,16
Plot v predzáhradke	594,43	23,78
Studňa	1 612,07	709,31
Prípojka vody zo studne	21,97	19,77
Domáca vodárnička	504,13	453,72
Trativod	749,78	674,80
Elektrická prípojka	624,22	41,64
Betónové plochy	416,26	16,65
<b>Celkom:</b>	<b>62 633,06</b>	<b>30 430,91</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo 649 sa nachádza v zastavanom území obce Gbelce v rovnomennom katastrálnom území. Obec Gbelce je vzdialená komunikáciami cca 33 km juhovýchodne od centra okresného mesta Nové Zámky. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, bankomat, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka. V blízkosti sú rodinné domy. Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný rodinný dom je umiestnená v južnej časti obce, cca 500 m komunikáciami od centra obce. V blízkosti vedie vlaková trať.

Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je vybudovaný v zástavbe rodinných domov, ktoré sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania rodinného domu na iné účely ako na bývanie. Sklad je značne technicky zanedbaný. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3258 z Katasterportálu je v Poznámke u obidvoch spoluvlastníkov uvedené:

Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. IČO: 31 335 004 -poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 20.11.2017 (V 3512/15) na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc.č.1209/4, 1209/5, 1209/6, stavba súpisné číslo 120 na pozemku reg. C KN parc. č. 361/12, 361/32, stavba súpisné číslo 649 na pozemku reg. C KN parc. č. 1209/5 v podiele 1/2 vlastníka: Molnár František ( 11.02.1979), P-1152/2017 -č. zmeny 378/2017.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3258 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Zriadenie záložného práva v prospech :Prvá stavebná sporiteľňa,a.s., Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe zmluvy o zriadení záložného práva k úverovej zmluve č. 3062576201 a 3062576703 zo dňa 23.6.2015 na nehnuteľnosť: pozemok reg,C KN parc.č.1209/4, 1209/5, 1209/6 a stavbu: súpisné číslo 649 na pozemku reg.C KN parc.č.1209/5 v podiele 1/1 -V 3512/15, č.zmeny- 314/15.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciacie vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných rodinných domov v danom mieste a čase a ani podobné nehnuteľnosti v okolí hodnoteného rodinného domu nie sú využívané na prenájom s relevantnými podkladmi, takže nie je možné stanoviť porovnávaciu metódu, stavba skladu je nadmieru znehodnotená, takže nie je stanovená ani kombinovaná metóda.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 649 na parcele číslo 1209/5 s príslušenstvom metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,30.

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

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	<b>Názor znalca</b>				



	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>69,14</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 69,14 / 180$	0,384
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 30\,430,91 \text{ €} * 0,384$	<b>11 685,47 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 1209/4, 1209/5 a 1209/6 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Gbelce v rovnomennom katastrálnom území. Obec Gbelce má podľa údaju z internetovej stránky cca 2.237 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k<sub>PD</sub> je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k<sub>Z</sub> - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
---------	--------------	--------	--------------------------------	--------	--------------------------

1209/4	zastavané plochy a nádvoría	302	302,00	1/1	302,00
1209/5	zastavané plochy a nádvoría	100	100,00	1/1	100,00
1209/6	zastavané plochy a nádvoría	12	12,00	1/1	12,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>414,00</b>

Obec:

Gbelce

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k <sub>D</sub> 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 <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,2008
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,2008$	7,31 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 414,00 \text{ m}^2 * 7,31 \text{ €/m}^2$	3 026,34 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1209/4	2 207,62
parcelsa č. 1209/5	731,00
parcelsa č. 1209/6	87,72
<b>Spolu</b>	<b>3 026,34</b>

### III. ZÁVER

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### VŠEOBECNÁ HODNOTA METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD s.č. 649 na p.č. 1209/5	10 780,12
Sklad s.č. 1208 na p.č. 1209/6	148,17
Plot od ulice s brámkou a bránou	12,35
Plot v predzáhradke	9,13
Studňa	272,38
Prípojka vody zo studne	7,59
Domáca vodárenička	174,23
Trativod	259,12
Elektrická prípojka	15,99
Betónové plochy	6,39
<b>Spolu stavby</b>	<b>11 685,47</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 1209/4 (302 m <sup>2</sup> )	2 207,62
pozemok - parc. č. 1209/5 (100 m <sup>2</sup> )	731,00
pozemok - parc. č. 1209/6 (12 m <sup>2</sup> )	87,72
<b>Spolu pozemky (414,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 026,34</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>14 711,81</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>14 700,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 14 700,00 €**  
**Slovom: Štrnásťtisíc sedemsto Eur**

V Bratislave, dňa 17.2.2018

Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 11.01.2018, sp. zn PDS-005/2-2018-JŠ - 1 strana,
  - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
  - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 3258 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 12.02.2018 (aktualizácia dňa 09.02.2018), okres Nové Zámky, obec Gbelce, katastrálne územie Gbelce - 2 strany,
  - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1209/4, 1209/5 a 1209/6 - vytvorená dňa 12.02.2018 katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Gbelce, katastrálne územie Gbelce - 1 strana,
  - Kúpna zmluva zo dňa 17.júla 2013 - 3 strany,
  - Náčrt pôdorysu stavieb pre účely ohodnotenia - 1 strana,
  - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 11 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 07/2018.