

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 04.11.2022, sp.zn. PDS-015/2-2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 55/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s garážou súpisné číslo 2433 na parcele číslo 3600/70 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 3600/21 a 3600/70, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vedených na LV č. 6711.

Počet strán (z toho príloh): 48 (25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 6 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 13.12.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s garážou súpisné číslo 2433 na parcele číslo 3600/70 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 3600/21 a 3600/70, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Šaľa, obec Šaľa, okres Šaľa, vedených na LV č. 6711.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
06.12.2022.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
06.12.2022.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 04.11.2022, sp. zn PDS-015/2-2022 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 06.12.2022,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 6711 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.11.2022, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 3600/21 a 3600/70 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.11.2022, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - príloha č. 4,
- Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby, vydalo Mesto Šaľa dňa 12.07.2013 pod č. 03239/2013/SU/02621, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.07.2013 – poskytnutý originál, vyhotovená xerokópia - príloha č. 5,
- Sprievodná správa k výkresovej dokumentácii, vypracoval Ing.arch. Ján Kőrös, overená v stavebnom konaní Stavebným úradom Mesta Šaľa dňa 12.07.2013 po číslom 03239/2013/SU/02621 - poskytnutý originál, vyhotovená xerokópia - príloha č. 6,
- Časť projektu pre stavebné povolenie z 1./2012, architektúra – situácia - projektant Ing.arch. Ján Kőrös, poskytnutý originál, vyhotovená zmenšená xerokópia - príloha č. 7,
- Časť projektu pre stavebné povolenie z 1./2012, architektúra – pôdorysy podlaží - projektant Ing.arch. Ján Kőrös, poskytnuté rozstrihané originály, vyhotovené zmenšené xerokópie - príloha č. 8,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - príloha č. 9,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške potrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. 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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu tarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 6711 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.11.2022, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa - 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 06.12.2022. Obhliadky sa zúčastnili vlastníci ohodnocovaných nehnuteľností pán Kristián Bajza s manželkou Katarínou, rodenou Hanuszovou.

d) technická dokumentácia:

V rámci obhliadky vlastníč poskytol znalcovi rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby a sprievodnú správu k výkresovej dokumentácii s výstrižkami časti pôdorysov podlaží. Rozmery pre stanovenie východiskových hodnôt nehnuteľností boli pri miestnej obhliadke zamerané laserovým diaľkomerom Stabila L 50, zakreslené sú v grafickej schéme pre účely ohodnotenia, ktorá tvorí prílohu č. 9. Z uvedených

podkladov boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a vek stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli zamerané a získané dostupným spôsobom.

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:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 3600/21,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 3600/70.

Stavby:

- rodinný dom s garážou súpisné číslo 2433 na parcele číslo 3600/70,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- revízna šachta,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby,
- spevnené plochy z premývaných riečnych okruhliakov.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s garážou s.č. 2433 na p.č. 3600/70

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 2433 je postavený na pozemku parcelné číslo 3600/700 v okresnom meste Šaľa, v rovnomennom katastrálnom území, stavba bola postavená v rokoch 2012 až 2014, má jedno nadzemné podlažie a obytným podkrovím nad časťou zastavanej plochy, ktorá je nepravidelného tvaru.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo závetria, predsiene, obývacej izby s kuchyňou a jedálňou, spálne, detskej izby, kúpeľne, šatníka, chodby so schodiskom, technickej miestnosti s kotolňou a WC, garáže pre dve osobné vozidlá a terasy z južnej strany domu, základy sú zo železobetónového roštu s vodorovnou hydroizoláciou, steny sú murované klasickým spôsobom z tehloblokov, obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom s konečnou úpravou silikátovou tenkovrstvovou omietkou, strecha je valbová zložitá, krov drevený, krytinu tvorí ťažká betónová škridla, dažďové žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, stropy sú prevažne keramické, sčasti železobetónové, vnútorné omietky sú stierkované, nášľapné vrstvy betónových podláh sú prevažne z plávajúcej laminátovej podlahoviny, v sociálnych miestnostiach a v garáži je keramická dlažba, v závetří a na terase je mrazuvzdorná dlažba, vstupné dvere hlavného vchodu a bočné vonkajšie dvere z technickej miestnosti sú plastové s čiastočným presklením, interiérové dvere sú prevažne dyhované, osadené v obložkových zárubniach, medzi predsieňou a obývačkou sú dvojkrídlové celosklené dvere, okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným presklením, kuchynská linka v tvare neúplného obdĺžnikového pôdorysného tvaru rozvinutej dĺžky 9 m s granitovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou batériou, v linke je zabudovaná indukčná varná doska, pečiaca rúra a mikrovlnná rúra typu Bosch, umývačka riadu typu Electrolux a odsávač, kúpeľňa na I.NP

je oproti projektovanej výmery rozšírená o zastavanú časť šatníka s inštalovanou obmurovanou a keramickým obkladom obloženou plastovou tvarovanou vaňou, v deliacej novovybudovanej priečke je predĺžený vetrací otvor s plastovým rámom, v pôvodne navrhovanej časti kúpeľne je murovaný sprchový kút, dve umývadlá v samostatných toaletných skrinkách, splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a rebrikový radiátor, steny sú do výšky cca 2 m obložené keramickým obkladom, garáž je vybudovaná pre dve osobné vozidlá, vjazd z ulice je po spevnenej ploche zo zámkovej betónovej dlažby cez segmentovú rolovaciu spoločnú bránu s poloautomatickým ovládaním, v garáži je elektrická rozvodná skrinka s automatickými ističmi, vonkajšie omietky prievlakov a piliera terasy je čiastočne poškodené.

Schodište do podkrovia je jednoramenné železobetónové, povrch nástupníc a podstupníc je obložený plávajúcou laminátovou podlahovinou, obytné podkrovie dispozične pozostáva z chodby od schodiska, kúpeľne s WC, izby a viacúčelovej skladovacej miestnosti, nad terasou je plocha vydláždená mrazuvzdornou dlažbou, ohradená z dvoch strán nerezovým zábradlím so sklenenými parapetnými platňami, stropy sú prevažne šikmé, obložené veľkoplošným sadrokartónom, so strešnými drevenými oknami Velux balkónové dvere na terasovú plochu, zrealizovanú nad terasou sú plastové celopresklené, nášľapné vrstvy sú v izbe, na chodbe a vo viacúčelovej miestnosti z plávajúcej laminátovej podlahoviny, v izbe sú vyhotovené vstavané skrine, inštalovaná je podstropná klimatizačná jednotka s vonkajšou jednotkou, kúpeľňa v podkroví bola zrealizovaná nad rámec projektovanej dispozície, inštalovaný je v nej samostatný akrylátový sprchovací box s masážnymi tryskami, keramické umývadlo v toaletnej skrinke so stojánkovou batériou, kombizáchod a radiátor, steny sú po strop obložené keramickým obkladom, priestor kúpeľne je prirodzene odvetraný podstropným okienkom, do časti povalových priestorov je možný vstup cez nízke zateplené dvere z chodby a viacúčelovej skladovacej miestnosti.

Kúrenie v dome je ústredné teplovodné, zdrojom tepla je plynový kotol ÚK typ Bosch, inštalovaný v technickej miestnosti I.NP, plynový kotol s prepojeným zásobníkovým stojatým ohrievačom úžitkovej vody a samostatným, resp. alternatívnym elektrickým zásobníkovým závesným vertikálnym ohrievačom úžitkovej vody, radiátory sú plechové typ Korad, v dome sú podomietkové slaboprúdové rozvody TV, domáceho telefónu a bezpečnostného systému.

Dom je zásobený pitnou vodou z mestskej vodovodnej siete cez vodomernú šachtu, splašková kanalizácia je zvedená do mestskej kanalizačnej siete cez revíziu šachtu, dažďová voda za strešnej plochy je zvedená a rozptýlená do rastlého terénu, vybudovaná je podzemná elektrická a plynová prípojka s meraním v panelovom betónovom plote, súčasťou plota je kovová bránka a zasúvací brána s poloautomatickým ovládaním, takmer po celom obvode zastavanej plochy domu je vybudovaný okapový chodník z premývaných riečnych okruhliakov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2014	300	300	120/300=0,400
1. Podkrovie	2014	$1,2 * ((1,51 * 3,16 + 2,06 * 2,39 + 1,35 * 1,24 + 2,57 * 3,58 + 2,03 * 2,34 + 4,44 * (2,03 + 0,82) + 2,26 * 1,71 + 2,73 * 7,01) * 0,9)$	65,86	120/65,86=1,822

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0

4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	0	660,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlóvé ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	2	254,8
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.3 hliníkové	200	0	200,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0

30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	8265		8259,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	0	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	0	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130	0	130,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	200,0
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	65,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	0	30,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	60,0
	38.4 ostatné (2 ks)	30	0	30,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	80,0
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	160,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	0	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	2410		2410,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	240	0	240,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hruboazrnné)	625	0	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	0	30
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	0	135,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	5085		5085,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0

38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	0	120,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	70	0	70,0
	Spolu	410		410,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8265 + 2410 * 0,400)/30,1260$	$(8259,8 + 2410 * 0,400)/30,1260$	306,35	306,17
1. Podkrovie	$(5085 + 410 * 1,822)/30,1260$	$(5085 + 410 * 1,822)/30,1260$	193,59	193,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	8	92	100	8,00	92,00
1. Podkrovie	2014	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2014		
Východisková hodnota	$306,35 \text{ €/m}^2 * 300,00 \text{ m}^2 * 3,307 * 1,01$	306 969,13
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$306,17 \text{ €/m}^2 * 300,00 \text{ m}^2 * 3,307 * 1,01$	306 788,77
Technická hodnota	92,00% z 306 788,77	282 245,67
1. Podkrovie z roku 2014		
Východisková hodnota	$193,59 \text{ €/m}^2 * 65,86 \text{ m}^2 * 3,307 * 1,01$	42 585,35
Technická hodnota	92,00% z 42 585,35	39 178,52

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	306 969,13	306 788,77	282 245,67
1. podkrovné podlažie	42 585,35	42 585,35	39 178,52
Spolu	349 554,48	349 374,12	321 424,19

Poškodenosť stavby: $(349 554,48\text{€} - 349 374,12\text{€}) / 349 554,48\text{€} * 100 \% = 0,05\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 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.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	56,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	112,00m ²	545	18,09 €/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: 42+14 = 56,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 56*2 = 112,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,307
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

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	2014	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(56,00m * 5,64 \text{ €/m} + 112,00m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,307 * 1,01$	9 085,52
Technická hodnota	80,00 % z 9 085,52 €	7 268,42

2.2.2 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2014	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,01$	2 270,71
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 2 270,71 \text{ €}$	1 907,40

2.2.3 Vodomerná šachta**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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,8 = 2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2014	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,307 * 1,01$	2 199,63
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2 199,63 \text{ €}$	1 979,67

2.2.4 Kanalizačná prípojka

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: 19 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2014	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,01$	1 801,03
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 1\,801,03 \text{ €}$	1 560,95

2.2.5 Revízna šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízna šachta	2014	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,307 * 1,01$	1 014,45
Technická hodnota	86,67 % z 1 014,45 €	879,22

2.2.6 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.v) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2013	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,307 * 1,01$	1 164,35
Technická hodnota	82,00 % z 1 164,35 €	954,77

2.2.7 Plynová prípojka

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: 21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2014	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,307 * 1,01$	989,70
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 989,70 \text{ €}$	831,35

2.2.8 Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9*5 = 45 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby	2014	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 1,01$	2 195,93
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 195,93 \text{ €}$	1 756,74

2.2.9 Spevnené plochy z premývaných riečnych okruhliakov

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(3+3+19+5+1+7+25)*0,5 = 31,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z premývaných riečnych okruhliakov	2014	8	27	35	22,86	77,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 1,01$	1 064,75
Technická hodnota	$77,14 \% \text{ z } 1 064,75 \text{ €}$	821,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s garážou s.č. 2433 na p.č. 3600/70	349 374,12	321 424,19
Plot od ulice s brámkou a bránou	9 085,52	7 268,42
Vodovodná prípojka	2 270,71	1 907,40
Vodomerná šachta	2 199,63	1 979,67
Kanalizačná prípojka	1 801,03	1 560,95
Revízna šachta	1 014,45	879,22
Elektrická prípojka	1 164,35	954,77
Plynová prípojka	989,70	831,35
Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby	2 195,93	1 756,74
Spevnené plochy z premývaných riečnych okruhliakov	1 064,75	821,35
Celkom:	371 160,19	339 384,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území okresného mesta Šaľa v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Šaľa je vzdialené komunikáciami cca 28,5 km juhozápadne od centra krajského mesta Nitra. Rodinný dom súpisné číslo 2433 sa nachádza v úplne okrajovej severnej časti Veča na ulici Hospodárska orientačné číslo 34. V meste sú základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, penzióny, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, telocvične, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatológa a praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. V blízkosti sa nachádzajú prevažne novopostavené rodinné domy. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Okolité pozemky sú rovinaté.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 6711 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

Cash Gate, s.r.o., Klimentská 1216/46, Nové Mesto, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 24215210 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 03.04.2019 k pozemkom registra C KN parcelné číslo 3600/21, c. 3600/70 a k stavbe rodinný dom s.č. 2433, a to predajom na dobrovoľnej dražbe - P-92/2019.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 6711 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Zmluva o zriadení záložného práva podľa č. V-1753/2018 zo dňa 27.07.2018 v prospech Cash Gate, s.r.o, Klimentská 1216/46, 110 00 Praha 1 - Nové Mesto, Česká republika na pozemky registra C KN parcelné číslo 3600/21, c. 3600/70 a stavbu s.č. 2433 - č.z. 1837/18.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. 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 okresných mestách sa pohybuje od 0,40 do 0,50. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,040	8	0,32
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00

	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	101,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 101,96 / 180$	0,566
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 339\,384,06 \text{ €} * 0,566$	192 091,38 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemky parcelné číslo 3600/21 a 3600/70 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Šaľa v rovnomennom katastrálnom území. Okresné mesto Šaľa má podľa údajov z internetovej stránky cca 23.440 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinné.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na krajské mesto Nitra. Stanovil som hodnotu 70 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

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 m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

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

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3600/21	zastavaná plocha a nádvorie	526,00	1/1	526,00
3600/70	zastavaná plocha a nádvorie	300,00	1/1	300,00
Spolu výmera				826,00

Obec:

Šaľa

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	4,7190
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 4,7190$	87,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3600/21	$526,00 \text{ m}^2 * 87,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	46 145,98
parcels č. 3600/70	$300,00 \text{ m}^2 * 87,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 319,00
Spolu		72 464,98

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s garážou s.č. 2433 na p.č. 3600/70	181 926,09
Plot od ulice s brámkou a bránou	4 113,93
Vodovodná prípojka	1 079,59
Vodomerná šachta	1 120,49
Kanalizačná prípojka	883,50
Revízná šachta	497,64
Elektrická prípojka	540,40
Plynová prípojka	470,54
Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby	994,31
Spevnené plochy z premývaných riečnych okruhliakov	464,88
Spolu stavby	192 091,38
Pozemky	
pozemok - parc. č. 3600/21 (526 m ²)	46 145,98
pozemok - parc. č. 3600/70 (300 m ²)	26 319,00
Spolu pozemky (826,00 m²)	72 464,98
Všeobecná hodnota celkom	264 556,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	265 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestdesiatpäťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 13.12.2022

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 04.11.2022, sp. zn PDS-015/2-2022 – 1 strana,
 - Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 6711 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.11.2022, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa – 3 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 3600/21 a 3600/70 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 04.11.2022, okres Šaľa, obec Šaľa, katastrálne územie Šaľa – 1 strana,
 - Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby, vydalo Mesto Šaľa dňa 12.07.2013 pod č. 03239/2013/SU/02621, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 17.07.2013 – 6 strán,
 - Sprievodná správa k výkresovej dokumentácii, vypracoval Ing.arch. Ján Kőrös, overená v stavebnom konaní Stavebným úradom Mesta Šaľa dňa 12.07.2013 po číslom 03239/2013/SU/02621 – 7 strán,
 - Časť projektu pre stavebné povolenie z 1./2012, architektúra – situácia - projektant Ing.arch. Ján Kőrös, poskytnutý originál, vyhotovená zmenšená xerokópia – 1 strana,
 - Časť projektu pre stavebné povolenie z 1./2012, architektúra – pôdorysy podlaží - projektant Ing.arch. Ján Kőrös, poskytnuté rozstrihané originály, vyhotovené zmenšené xerokópie – 2 strany,
 - Grafická schéma pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 2 strany.
- Spolu: 25 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 55/2022.

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