

**Znalec:****Ing. Igor Kláčko***Znalec z odboru Stavebníctvo; Odvetvie: statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti.**Evidenčné číslo znalca na MS SR: 914410**Autorizovaný stavebný inžinier SKSI 4243\*SP\*I3 - Inžinier pre statiku stavieb*

Nešporova 1015/18, Šaľa; +421903957044, igor.klacko@slovanet.sk

**Zadávateľ:****KONSOLIDAČNÁ**  
SPOL. S R.O.

1. konsolidačná, spol. s r.o.

Štefánikova 9

949 01 Nitra

IČO: 43 987 397

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 03.04.2018

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo 93/2018****Vo veci:** Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 1233 katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky:

- Rodinný dom súpisné číslo 4300 postavený na parcele číslo 7914/1 postavený na ulici T. Vansovej číslo 53
- Garáž súpisné číslo 9930 postavený na parcele číslo 7914/3
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup>, parc.č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup>,

za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh):

45 ( 5 )

Počet odovzdaných vyhotovení

5 x v písomnej forme pre zadávateľa

1 x v elektronickej forme pre zadávateľa

1 x v písomnej forme pre znalca

V Šali dňa 05.05.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 1233 katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky:

- Rodinný dom súpisné číslo 4300 postavený na parcele číslo 7914/1 postavený na ulici T. Vansovej číslo 53
- Garáž súpisné číslo 9930 postavený na parcele číslo 7914/3
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup>, parc.č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup>,

## 2. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

Dátum vyžiadania znaleckého úkonu, dátum uznesenia, objednávky: 03.04.2018

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

Dátum miestneho šetrenia: 30.04.2018

Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu: 30.04.2018

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

Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje - posudzuje: 30.04.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku, ktoré sa delia na podklady dodané zadávateľom a podklady získané znalcom:

### 5.1 Dodané zadávateľom :

1. Textová časť znaleckého posudku č. 91/2015 vypracovaný znalcom Ing. Oto PISOŇ

### 5.2 Získané znalcom :

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 1233 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky
2. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky
3. zameranie a obhliadka nehnuteľnosti
4. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
5. Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 v znení neskorších predpisov
- STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z.z. zo dňa 11.decembra 2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 zo dňa 25.januára 2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácie.
- Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR 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.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. zo dňa 27. júna 1995 o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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 č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) 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
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Aktuálne indexy cien stavebných prác - časopis ZNALECTVO; ÚSI ŽU Žilina.
- Obnova bytových domov, Hromadná bytová výstavba po roku 1970, Zuzana Šternová a kolektív, Bratislava 2002.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektu.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí - 1. část; CERM Brno, 1994.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress Bratislava, 2012
- Bradáč A.: Nemovitosti, Linde Praha, 2007
- Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress Praha, 2006
- Bradáč A.: Věčná břemena od A do Z, Linde Praha, 2009

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne - neboli vznesené.

#### 9. právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

#### 10. Základné pojmy

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 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 pohádzkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.
- Východisková hodnota (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 opotrebovania.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom

*najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. “*

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]},$$

kde

- M – počet merných jednotiek, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m<sup>2</sup> pre príslušenstvo.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k<sub>CU</sub> – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrtroku 2017 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia platných od 26. 01. 2018 (**k<sub>cu</sub>=2, 4039**)).
- k<sub>V</sub> – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k<sub>v</sub> = 1.
- k<sub>ZP</sub> – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k<sub>VP</sub> – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k<sub>K</sub> – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k<sub>M</sub> – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou
- analytickou metódou

### Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda, ktorá je podmienená stanovením výnosovej hodnoty stavby. Na str. č. 21 a str. č. 25 sú výsledné použité metódy zdôvodnené spracovateľom posudku. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \text{ [€]}$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

### Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \text{ [€]},$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,  
a - váha výnosovej hodnoty,  
b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota 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:  $a > b$ .

### Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

### Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M \cdot (V_{\text{HMJ}} \cdot K_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$V_{\text{HMJ}}$  - jednotková východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

$K_{\text{PD}}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$K_{\text{PD}} = K_{\text{S}} \cdot K_{\text{V}} \cdot K_{\text{D}} \cdot K_{\text{P}} \cdot K_{\text{I}} \cdot K_{\text{Z}} \cdot K_{\text{R}}$$

kde

$K_{\text{S}}$  - koeficient všeobecnej situácie

$K_{\text{V}}$  - koeficient intenzity využitia

$K_{\text{D}}$  - koeficient dopravných vzťahov

$K_{\text{P}}$  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

$K_{\text{I}}$  - koeficient druhu pozemku

$K_{\text{Z}}$  - koeficient povyšujúcich faktorov

$K_{\text{R}}$  - koeficient redukujúcich faktorov

### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnocovaní boli použité metodické postupy uvedené v prílohe vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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 a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov nehnuteľnosti v danom mieste a čase, pokiaľ sú v k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností, je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastní všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať. Nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty.

#### **Metóda porovnaním:**

Pre porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie je treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod. ) so zohľadnením odlišností porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu (porovnanie vybavenosti objektov - štandard, nadštandard, podštandard, výšky podlaží, zastavanej plochy; polohy a pod. ). Podklady pre porovnanie (doklad o prevode a prechode nehnuteľnosti - kúpna zmluva, rozhodnutie súdu, exekúcia, konkurz a vyrovnania a pod. a znalecký posudok na základe, ktorého bol prevod, prechod vložený do katastra nehnuteľností; ponuky realitných kancelárií so znaleckým posudkom) musia byť preskúmateľné. Pri porovnaní musia byť vylúčené všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

#### **Metóda polohovej diferenciacie**

- u nehnuteľností bez výnosu úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase

Všeobecnou hodnotou sa pre účel metodiky polohovou diferenciáciou rozumie hodnota, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Pre jej stanovení sa berú do úvahy všetky okolnosti, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, okrem vplyvov mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu sa rozumie osobné pomery medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho, dôsledky prírodných alebo iných kalamít a pod.

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

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Rodinný dom súpisné číslo 4300 postavený na parcele číslo 7914/1 postavený na ulici T. Vansovej číslo 53
- Garáž súpisné číslo 9930 postavený na parcele číslo 7914/3
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup>, parc.č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup>,

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

Vlastná obhliadka ohodnocovanej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 30.04.2018 kedy nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Objekt je v čase obhliadky pravdepodobne užívania schopný. Pri obhliadke nemohol byť zisťovaný technický stav a vyhotovenie jednotlivých konštrukčných prvkov. Popis jednotlivých prvkov ako aj zmeny modernizácie budú uvedené v popise stavby ako pravdepodobné, nakoľko rodinný dom nebol sprístupnený.

#### **d) Technická dokumentácia - porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Pre posúdenie definovaných stavieb nebola poskytnutá jednoduchá projektová dokumentácia stavby. Rozmery stavby podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli prevzaté z z predložených podkladov. Doklady o veku stavby sú čerpané z predloženého posudku. Predložené a získané dokumentácie sú vzájomne v súlade.

#### **e) údaje katastra nehnuteľností:**

Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 1233 katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky:

### **A. MAJETKOVÁ PODSTATA:**

#### **PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Pozemky zapísané pod parc. č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Pozemky zapísané pod parc. č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

**STAVBY:**

Rodinný dom súpisné číslo 4300 postavený na parcele číslo 7914/1 postavený na ulici T. Vansovej číslo 53  
Garáž súpisné číslo 9930 postavený na parcele číslo 7914/3

**B: VLATNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. č. : 1

Halászová Agáta r. Stégmárová, Dátum narodenia: 19.11.1964, T. Vansovej 53, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR, Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

DAR.ZMLUVA V 4227/97 ZO DŇA 17.1.21997

Zmluva o zrušení vecného bremena N 38/2004 zo dňa 27.1.2004, V 198/04

Kúpna zmluva č.59/2004 zo dňa 6.2.2006 V 631/2006

Zrušenie exek.zál.práva č.EX 1000/2005 zo dňa 23.1.2006 - Z 266/2006

SLSP,a.s.kvitancia zál.práva č.V 553/05 zo dňa 23.6.2010 - Z 2504/2010

Poznámka:

Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s.Bratislava č.0292/00629/2010 zo dňa 10.4.2010 na parc.č.7914/1, 7914/3 a dom sč.4300 na parc.č.7914/1 - P1 1399/2010

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa č. 104, Nitra (IČO 46 869 565), formou predaja na verejnej dražbe, P 465/2015.

Okresný súd Nitra vydáva Uznesenie č. 12C/259/2015 v znení opravy, vykonateľné dňa 27.05.2015, predbežné opatrenie a to zdržať sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľností, prenájmu nehnuteľností a to pozemkov C-KN parc.č. 7914/1, 7914/3, stavba so súp.č. 4300 na parc.č. 7914/1 a stavba so súp.č. 9930 na parc.č. 7914/3 v celosti, P 1131/15 - č. zmeny 4843/15

**C. ŤARCHY:**

Por. č. : 1

Zriadenie záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 010/3007/10SU zo dňa 11.6.2010 na nehnuteľnosť parc.č.7914/1, 7914/3 a stavbu sč.4300 na parc.č.7914/1 a stavbu súp. č. 9930 na parc. č. 7914/3 v celosti - V 2545/10

Por. č. : 1

Mesto Nové Zámky číslo sp.zn. 7871/2011 zo dňa 7.9.2011 zriaďuje záložné právo na parcely č. 7914/1, 7914/3 a na rodinný dom súpisné číslo 4300 na parcele č. 7914/1 a garáž súp.č.9930 na parc.č.7914/3 - Z 5545/11- v.z.2890/11 právoplatné dňa 24.9.2011

Por. č. : 1

Zmena záložného veriteľa pohľadávky identifikovanej ako zmluva o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 010/3007/10SU zo dňa 11.6.2010 (V 2545/10) na nehnuteľnosť parc.č.7914/1, 7914/3 a stavbu sč.4300 na parc.č.7914/1 a stavbu súp. č. 9930 na parc. č. 7914/3 v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa č. 104, Nitra (IČO 46 869 565) na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.4.2015, Z 2499/2015

Por. č. : 1

Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 7654/13 zo dňa 12.07.2016, v prospech oprávneného: Slovenský plynárenský priemysel a.s. Bratislava, na pozemky C-KN parc.č. 7914/1, 7914/3, dom so súp.č. 4300 na parc.č. 7914/1, garáž so súp.č. 9930 na parc.č. 7914/3 v celosti, Z 5432/16 - č. zmeny 3439/16

Iné údaje:

Bez zápisu

**f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú**

**postavené,**

- Rodinný dom súpisné číslo 4300 postavený na parcele číslo 7914/1 postavený na ulici T. Vansovej číslo 53
- Garáž súpisné číslo 9930 postavený na parcele číslo 7914/3
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup>, parc.č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup>,

**g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**  
neboli zistené

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 4300

##### POPIS STAVBY

**Popis stavby je prevzatý z predloženého podkladu - znaleckého posudku, nakoľko vlastník nehnuteľnosti neumožnil vykonať znaleckú obhliadku objektu. Popis sa nemusí preto zhodovať so skutočnosťou.**

##### "POPIS STAVBY

Rodinný dom, súp.č.4300, s príslušenstvom, je vybudovaný na pozemku parc.č.7914/1, v katastrálnom území Nové Zámky v obci Nové Zámky, v okrese Nové Zámky.

##### Dispozičné riešenie:

Rodinný dom súp.č.4300, je podpivničený s dvomi nadzemnými podlažiami a s plochou strechou. Suterénne podlažie (I.PP) pozostáva zo schodiska na prízemie, chodby, skladov garáže, kotolne, práčovne so saunou a malým bazénom. Prízemie (I.NP) pozostáva z 1 izby, kuchyne, chodby a schodiska na poschodie, WC, jedálne, haly a balkóna. Poschodie (II.NP) pozostáva z troch izieb, haly, kúpeľne a balkóna.

##### Konštrukčné riešenie:

Obvodové múry podzemného podlažia (1.PP) sú osadené na betónových základoch so zvislou a vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislá izolácia je vytvorená na podmurovke z tehál. Múry aj priečky sú vybudované z tehál. Omietky sú vápenné hladké. Podlahy sú z cementového poteru, v práčovni a saune keramická dlažba. Strop je železobetónový prefabrikovaný. V podzemnom podlaží je rozvod vody, kanalizácie, plynu a elektriny. Schody sú železobetónové s povrchom z tvrdého dreva. Dvere sú drevené plné a presklené, okná drevené zdvojené. V kotolni je osadený plynový kotol ústredného vykurovania s prípravou TUV. Garážové vráta sú plastové. Osadený je vnútorný krb s otvoreným ohniskom. V suteréne sa nachádza plynomer a vodomer. Osadená je oceľová vaňa s pákovou batériou, samostatná sprcha s pákovou nerezovou výtokovou armatúrou. V práčovni je keramický obklad stien.

Na prízemí (I.NP) sú podlahy v miestnostiach sú z bukových parkiet, ostatné podlahy sú keramické. Murivo nosných stien je z tvárnic a vrátane omietok je 400 mm hrubé. Stropné konštrukcie sú monolitické betónové s rovným pohľadom omietnuté vápennou omietkou hladkou. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Fasáda je zateplená s plastovou povrchovou úpravou. Vstupné dvere sú presklené, ostatné dvere sú drevené hladké alebo presklené. Okná sú drevené zdvojené s plastovými vonkajšími žalúziami. Vykurovanie podlažia je ústredné s článkovými radiátormi, kotol je osadený v suteréne. V hale je krb s otvoreným ohniskom. Sú tu vybudované rozvody vody a kanalizácie, plynu. Schody sú s nášľapnou vrstvou z tvrdého dreva. Záchod je splachovací s umývadlom s keramickým obkladom steny. V kuchyni je plynový šporák s digestorom,

kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou nerezovou výtokovou batériou. Keramický obklad steny je za šporákom a linkou. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Elektrický rozvádzač je vybavený poistkovými automatmi.

Murivo nosných stien poschodia (II.NP) je z tvárnic a vrátane omietok je 400 mm hrubé. Stropné konštrukcie sú monolitické betónové s rovným pohľadom omietnuté vápennou omietkou hladkou. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Fasáda je zateplená s plastovou povrchovou úpravou. Podlahy v miestnostiach sú z bukových parkiet, ostatné podlahy sú keramické. Dvere sú drevené hladké alebo presklené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, osadené sú plastové rolety. Vykurovanie podlažia je ústredné s panelovými radiátormi. Kotel na plyn je osadený v kúpeľni. V kuchyni je plynový varná platňa s digestorom, elektrická rúra, umývačka riadu. Kuchynská linka je rohová s nerezovým drezom s pákovou nerezovou výtokovou armatúrou. Keramický obklad stien je za linkou a šporákom. V kúpeľni je vaňa, dve smaltované umývadlá, sprchovací kút, pákové nerezové batérie, plynový prietokový ohrievač. Keramický obklad stien kúpeľne je do 1,35 m výšky. Záchod je splachovací. Stavba je napojená na vodovod, plynovod, kanalizáciu, elektrickú a telekomunikačnú sieť. Rodinný dom bol vybudovaný v roku 1974, primerane udržiavaný, základná životnosť 100 rokov."

## 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. PP	1974	10,02*4,8+6,11*11,02	115,43	120/115,43=1,040
1. NP	1974	10,02*4,8+6,10*11,02	115,32	120/115,32=1,041
2. NP	1974	10,02*4,8+6,10*11,02	115,32	120/115,32=1,041

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			

	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	100	30,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5480</b>		<b>5480,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.4 plastové (1 ks)	200	100	200,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0

<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.4 ostatné (3 ks)	45	100	45,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	100	60,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
<b>43</b>	<b>Sauna</b>			
	43.1 (1 ks)	460	100	460,0
	<b>Spolu</b>	<b>1365</b>		<b>1365,0</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
<b>11</b>	<b>Krytiny na plochých strechách</b>			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	100	180,0
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>			

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>6030</b>		<b>6030,0</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 (2 ks)	20	100	20,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0

	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	100	99,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	100	120,0
<b>42</b>	<b>Kozub</b>			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	100	180,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>889</b>		<b>874,0</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	100	60,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195

<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	20.2 plastové	105	100	105,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod sietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>5200</b>		<b>5200,0</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 (2 ks)	20	100	20,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotel ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
<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	100	60,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330	100	330,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	60	100	60,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	100	120,0
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1830</b>		<b>1830,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,404$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5480 + 1365 * 1,040) / 30,1260$	$(5480 + 1365 * 1,040) / 30,1260$	229,02	229,02
1. NP	$(6030 + 889 * 1,041) / 30,1260$	$(6030 + 874 * 1,041) / 30,1260$	230,88	230,36
2. NP	$(5200 + 1830 * 1,041) / 30,1260$	$(5200 + 1830 * 1,041) / 30,1260$	235,84	235,84

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1974	44	56	100	44,00	56,00
1. NP	1974	44	56	100	44,00	56,00
2. NP	1974	44	56	100	44,00	56,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	229,02 €/m <sup>2</sup> *115,43 m <sup>2</sup> *2,404*1,01	64 184,46
Technická hodnota	56,00% z 64 184,46	35 943,30
<b>1. NP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	230,88 €/m <sup>2</sup> *115,32 m <sup>2</sup> *2,404*1,01	64 644,07
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	230,36 €/m <sup>2</sup> *115,32 m <sup>2</sup> *2,404*1,01	64 498,48
Technická hodnota	56,00% z 64 498,48	36 119,15
<b>2. NP z roku 1974</b>		
Východisková hodnota	235,84 €/m <sup>2</sup> *115,32 m <sup>2</sup> *2,404*1,01	66 032,82
Technická hodnota	56,00% z 66 032,82	36 978,38

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	64 184,46	64 184,46	35 943,30
1. nadzemné podlažie	64 644,07	64 498,48	36 119,15
2. nadzemné podlažie	66 032,82	66 032,82	36 978,38
<b>Spolu</b>	<b>194 861,35</b>	<b>194 715,76</b>	<b>109 040,83</b>

**Dokončenosť stavby:** ( 194 715,76€ / 194 861,35€) \* 100 % = 99,93%

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž: Garáž súpisné číslo 9930

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

**KS:** 124 2 Garážové budovy

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1975	8,1*4,4	35,64	18/35,64=0,505

#### 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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150

<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4305</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	<b>Spolu</b>	<b>1250</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4305 + 1250 * 0,505)/30,1260$	163,85

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	43	37	80	53,75	46,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$163,85 \text{ €/m}^2 * 35,64 \text{ m}^2 * 2,404 * 1,01$	14 178,23
Technická hodnota	46,25% z 14 178,23	6 557,43

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Plot: Oplotenie z ulice**

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	7,34m	700	23,24 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	7,34m	1270	42,16 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>65,40 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	7,34m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

**Dĺžka plotu:**  $3,36+3,98 = 7,34 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $7,34*1 = 7,34 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
Oplotenie z ulice	1974	44	16	60	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,34\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 7,34\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,404 * 1,01$	2 348,46
Technická hodnota	26,67 % z 2 348,46 €	626,33

## 2.3.2 Studňa: Studňa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** narážaná  
**Hĺbka:** 10 m  
**Priemer:** 100 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,01$   
**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	1992	26	24	50	52,00	48,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 10\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,404 * 1,01$	2 181,58
Technická hodnota	48,00 % z 2 181,58 €	1 047,16

## 2.3.3 Vonkajšia úprava: Prípojka na verejný vodovod

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 3 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
Prípojka na verejný vodovod	1974	44	16	60	73,33	26,67

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,01$	430,40
Technická hodnota	26,67 % z 430,40 €	114,79

### 2.3.4 Vonkajšia úprava: Prípojka kanalizácie na kanalizačnú verejnú sieť

#### 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: 8 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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 [%]
Prípojka kanalizácie na kanalizačnú verejnú sieť	1974	44	6	50	88,00	12,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,01$	593,19
Technická hodnota	12,00 % z 593,19 €	71,18

## 2.3.5 Vonkajšia úprava: Prípojka na verejný plynovod

### 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 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 [%]
Prípojka na verejný plynovod	1974	44	6	50	88,00	12,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,404 * 1,01$	308,32
Technická hodnota	12,00 % z 308,32 €	37,00

## 2.3.6 Vonkajšia úprava: Prípojka na elektrickú rozvodnú sieť

### 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.x) káblková prípojka zemná Cu 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$   
 Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm  
 Počet merných jednotiek: 12 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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 [%]
Prípojka na elektrickú rozvodnú sieť	1974	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 2,404 * 1,01$	589,99
Technická hodnota	26,67 % z 589,99 €	157,35

## 2.3.7 Vonkajšia úprava: Spevnené 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: 8.3. 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:  $5*10+2*0,5*8+4,8*1+4,8*8 = 101,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
 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	1998	20	30	50	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,404 * 1,01$	3 589,79
Technická hodnota	60,00 % z 3 589,79 €	2 153,87

## 2.3.8 Vonkajšia úprava: Oporný múr

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.6. Tehlové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1450/30,1260 = 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $(6,5+1,1+4+10)*0,5*0,2 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$   
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 [%]
Oporný múr	1974	44	16	60	73,33	26,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 1,01$	252,41
Technická hodnota	26,67 % z 252,41 €	67,32

## 2.3.9 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09$  €/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $1,4*8 = 11,2$  bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
Vonkajšie schody	1974	44	16	60	73,33	26,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,2 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 2,404 * 1,01$	491,92
Technická hodnota	26,67 % z 491,92 €	131,20

## 2.3.10 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody zadné

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77$  €/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*5+1,5*5+1,1*12 = 26,7$  bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,404$   
**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 [%]
Vonkajšie schody zadné	1974	44	16	60	73,33	26,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,7 bm stupňa * 14,77 €/bm stupňa * 2,404 * 1,01	957,48
Technická hodnota	26,67 % z 957,48 €	255,36

**2.3.11 Vonkajšia úprava: Prístrešok nad terasou****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:  $3*2+3*6,5 = 25,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,404$

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 [%]
Prístrešok nad terasou	1998	20	20	40	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25,5 m <sup>2</sup> ZP * 103,57 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,404 * 1,01	6 412,27
Technická hodnota	50,00 % z 6 412,27 €	3 206,14

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 4300	194 715,76	109 040,83
Garáž súpisné číslo 9930	14 178,23	6 557,43
Oplotenie z ulice	2 348,46	626,33

<b>Studňa</b>	2 181,58	1 047,16
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka na verejný vodovod	430,40	114,79
Prípojka kanalizácie na kanalizačnú verejnú sieť	593,19	71,18
Prípojka na verejný plynovod	308,32	37,00
Prípojka na elektrickú rozvodnú sieť	589,99	157,35
Spevnené plochy	3 589,79	2 153,87
Oporný múr	252,41	67,32
Vonkajšie schody	491,92	131,20
Vonkajšie schody zadné	957,48	255,36
Prístrešok nad terasou	6 412,27	3 206,14
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>13 625,77</b>	<b>6 194,21</b>
<b>Celkom:</b>	<b>227 049,80</b>	<b>123 465,96</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecne sa stanoví všeobecná hodnota stavieb nasledovnými metódami:

#### Porovnávací metóda

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku kus a pod.). Pri porovnaní sa prihliada na rozdielnosť porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnania sú:

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

Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné.

Pri porovnávaní treba vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností na trhu s nehnuteľnosťami (napr. príbuzenské vzťahy medzi predávajúcimi a kupujúcimi, stav tiesne, predávajúceho alebo kupujúceho, rôzne záujmy skupín a pod.).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný taký veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

#### Kombinovaná metóda

Použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa vzťahu, kde sa berie do úvahy váha výnosovej hodnoty a váhy technickej hodnoty nehnuteľnosti.

#### Metóda polohovej diferenciácie

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre - stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov, - byty a nebytové priestory. Ťažiskom práce znalca je výstižné stanovenie hodnoty koeficienta polohovej diferenciácie. Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivu pre každú stavbu.

#### Výber metódy

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov bytov, nebytových priestorov a domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné náklady.

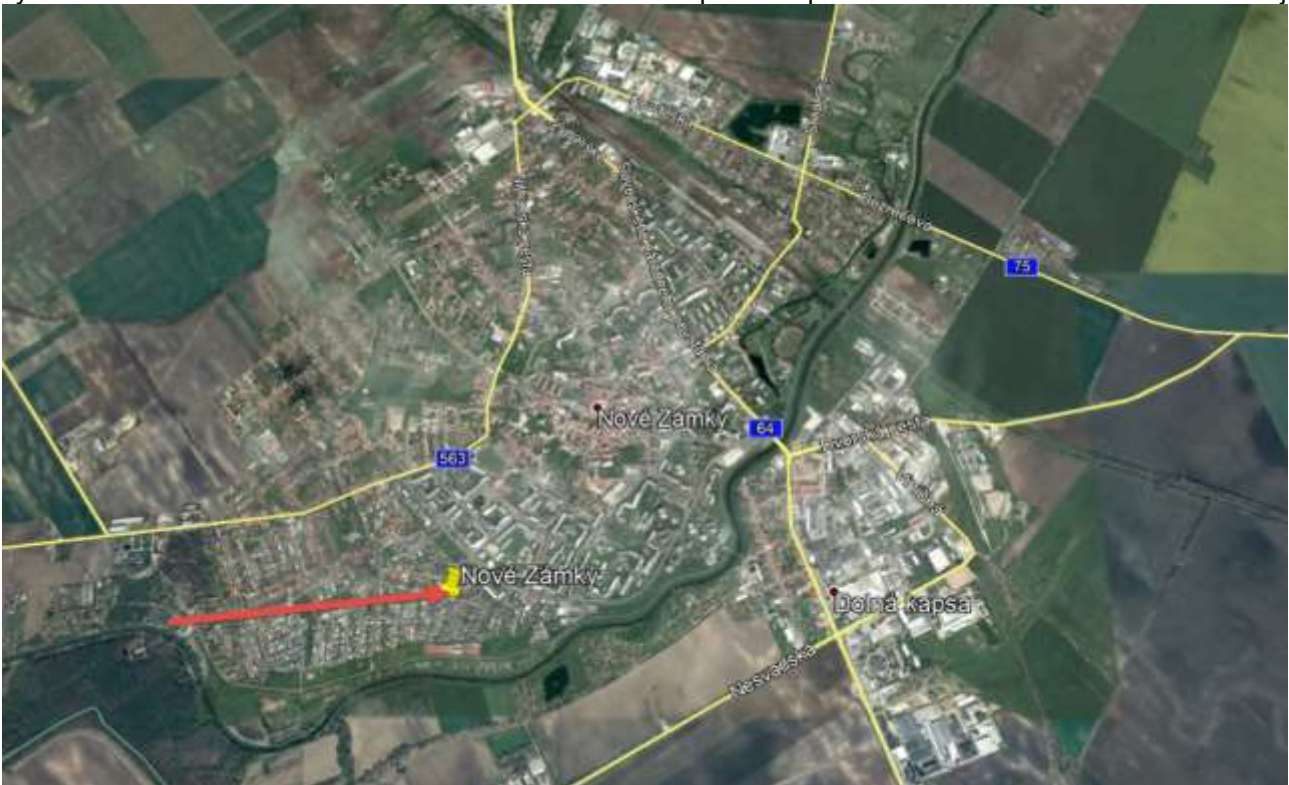
Avšak tieto informácie nie sú k dispozícii od štatisticky významnejšieho súboru porovnateľných nehnuteľností. V danom prípade je potrebné použiť náhradnú metodiku, ktorou sa vypočíta všeobecná hodnota. Vlastná všeobecná hodnota sa od takto zistenej časovej hodnoty môže i výraznejšie odlišovať, nehnuteľnosti sú vecami dlhodobejšieho charakteru a cena dosahovaná v istých časových obdobiach sa môže byť rozdielna od ich časovej hodnoty. Preto pre výpočet všeobecnej hodnoty volím metódu polohovej diferenciácie.

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Nehnuteľnosť sa nachádza v Nových Zámkoch. Nové Zámky je mesto na Slovensku, ktoré je centrom Novozámockého okresu v Nitrianskom kraji. Nové Zámky sa nachádzajú na brehu rieky Nitra, v strednej časti Podunajskej nížiny. Podľa údajov z roku 2001 z 42 262 obyvateľov bolo v Nových Zámkoch 30 631 (69,67 %) Slovákov a 11 630 (27,52 %) Maďarov. Nové Zámky sa nachádzajú v strednej časti Podunajskej nížiny, ktorá je súčasťou Malej dunajskej kotliny. Mestom preteká rieka Nitra, 6 km

východne tečie rieka Žitava a na severe od mesta preteká potok Chrenovka. Leží v nadmorskej



výške 119 m. Nové Zámky sú vzdialené 100 km od Bratislavy a 120 km od Budapešti.

Pozemok je priamo prístupný z ulice po spevnenej komunikácii. Dom sa nachádza na neďaleko komunikácii, po ktorej prechádzajú spoje MHD. Dostupnosť do centra mesta je prostriedkami MHD v rozsahu 15 minút. Z hľadiska polohy k centru ide o bežné sídlisko mimo centrálnej mestskej zóny lokalitu vhodnú na bývanie. V okolí domu je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy.

Rodinný dom súpisné číslo 4300 je postavený na pozemku rovinatého charakteru na parcele číslo 7914/1 v katastrálnom území Nové Zámky. Rodinný dom sa nachádza v širšom centre mesta, v obytných častiach s prevažne bytovými domami a nebytovými stavbami pre administratívu a služby s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti bytového domu sa nachádza občianska vybavenosť.

Dostupnosť železničnej stanice Nové Zámky je do 20 min. pri použití MHD. Dostupnosť na diaľnicu R1 je pri krajskom meste Nitra. Dostupnosť mestských úradov je do 20 min. pri použití MHD. Základná obchodná sieť a služby sú dostupné. Základná zdravotná starostlivosť - nemocnica, základné školy, stredné školy sú dostupné. Samotná nehnuteľnosť sa nachádza na pozemku s dostupnosťou po verejnej komunikácii s možnosťou priameho vstupu z ulice T. Vansovej.



#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je pravdepodobne využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe výpisu z listu vlastníctva na nehnuteľnosť viazne záložné právo a exekučné záložné právo.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo

porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom budem postupovať podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti je použitá v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb spracované Žilinskou univerzitou v Žiline - Ústavom súdneho inžinierstva v spolupráci so Slovenskou sporiteľňou - 2. vydanie. Žilina marec 2001 priemerný koeficient predajnosti v SR pre okresné mestá a bytové budovy je v rozmedzí 0,4 - 0,5. Koeficient je upravený vzhľadom na vybavenie, polohy a stavu a vzhľadom na údržbu a vek. Pre určenie uvedenej hodnoty sú uvažované hodnoty uverejnené na stránke NBS. Pre ohodnocovanú nehnuteľnosť v okresnom meste Nové Zámky volím priemerný koeficient polohovej diferenciacie na hornej hranici intervalu 0,50.

Trh s nehnuteľnosťami, ktoré sú vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby - dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce - časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk. Súčasný technický stav nehnuteľností - nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. Príslušenstvo nehnuteľnosti - bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti - priemerný v radovej zástavbe s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - priemerná hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu - rovinný pozemok. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby - elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa. Doprava v okolí nehnuteľnosti - železnica, autobus a miestna doprava. Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) - okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby - les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby - bežný hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. - bez zmeny. Možnosti ďalšieho rozšírenia - žiadna možnosť rozšírenia. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností - nehnuteľnosti bez výnosu. Názor znalca - priemerná nehnuteľnosť.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,5

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
<b>11</b>	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				

	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>138,63</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 138,63 / 180$	0,77
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 123\,465,96 \text{ €} * 0,770$	<b>95 068,79 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### POPIS



Pozemky zapísané pod parc. č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvorcia so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Pozemky

zapísané pod parc. č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup> evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria so spôsobom využitia pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce.

Obec: Nové Zámky. Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Názov koeficientu a jeho hodnotenie:

koeficient všeobecnej situácie - centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov; koeficient intenzity využitia - bežné bytové domy; koeficient dopravných vzťahov - pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy; koeficient obchodnej a priemyselnej polohy - byty; koeficient technickej infraštruktúry pozemku - veľmi dobrá vybavenosť; koeficient povyšujúcich faktorov - pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu; koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytuje sa.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
7914/1	zastavané plochy a nádvoria	367	367,00	1/1	367,00
7914/3	zastavané plochy a nádvoria	36	36,00	1/1	36,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>403,00</b>

Obec:

Nové Zámky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,30
$k_v$ 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	1,05
$k_D$ 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	1,50

$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,9926
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,9926$	39,77 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 403,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2$	<b>16 027,31 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 7914/1	$367,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 595,59
parcelsa č. 7914/3	$36,00 \text{ m}^2 * 39,77 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 431,72
<b>Spolu</b>		<b>16 027,31</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie Všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva číslo 1233 katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky:

- Rodinný dom súpisné číslo 4300 postavený na parcele číslo 7914/1 postavený na ulici T. Vansovej číslo 53
- Garáž súpisné číslo 9930 postavený na parcele číslo 7914/3
- Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako pozemky parc.č. 7914/1 o výmere 367 m<sup>2</sup>, parc.č. 7914/3 o výmere 36 m<sup>2</sup>,

za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom s.č. 4300	83 961,44
Garáž súpisné číslo 9930	5 049,22
Oplotenie z ulice	482,27
Studňa	806,31
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka na verejný vodovod	88,39
Prípojka kanalizácie na kanalizačnú verejnú sieť	54,81
Prípojka na verejný plynovod	28,49
Prípojka na elektrickú rozvodnú sieť	121,16
Spevnené plochy	1 658,48
Oporný múr	51,84
Vonkajšie schody	101,02
Vonkajšie schody zadné	196,63
Prístrešok nad terasou	2 468,73
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 769,54</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>95 068,79</b>
<b>Pozemky</b>	

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 7914/1 (367 m <sup>2</sup> )	14 595,59
PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape - parc. č. 7914/3 (36 m <sup>2</sup> )	1 431,72
<b>Spolu pozemky (403,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>16 027,31</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>111 096,10</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>111 000,00</b>

**Slovom: Jedenstojedenašťtisíc Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

#### Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti

#### Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne práva spojené s nehnuteľnosťou

#### Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne predkupné práva.

#### Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne vecné bremená, ktoré by vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

#### Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ľarcha:

- Zriadenie záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 010/3007/10SU zo dňa 11.6.2010 na nehnuteľnosť parc.č.7914/1, 7914/3 a stavbu sč.4300 na parc.č.7914/1 a stavbu súp. č. 9930 na parc. č. 7914/3 v celosti - V 2545/10
- Mesto Nové Zámky číslo sp.zn. 7871/2011 zo dňa 7.9.2011 zriaďuje záložné právo na parcely č. 7914/1, 7914/3 a na rodinný dom súpisné číslo 4300 na parcele č. 7914/1 a garáž súp.č.9930 na parc.č.7914/3 - Z 5545/11- v.z.2890/11 právoplatné dňa 24.9.2011
- Zmena záložného veriteľa pohľadávky identifikovanej ako zmluva o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 010/3007/10SU zo dňa 11.6.2010 (V 2545/10) na nehnuteľnosť parc.č.7914/1, 7914/3 a stavbu sč.4300 na parc.č.7914/1 a stavbu súp. č. 9930 na parc. č. 7914/3 v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa č. 104, Nitra (IČO 46 869 565) na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.4.2015, Z 2499/2015
- Exekútorický úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 7654/13 zo dňa 12.07.2016, v prospech oprávneného: Slovenský plynárenský priemysel a.s. Bratislava, na pozemky C-KN parc.č. 7914/1, 7914/3, dom so súp.č. 4300 na parc.č. 7914/1, garáž so súp.č. 9930 na parc.č. 7914/3 v celosti, Z 5432/16 - č. zmeny 3439/16

#### Iné Riziká:

Znalecký posudok je vypracovaný bez sprístupnenia nehnuteľnosti. Vypracovanie znaleckého posudku bolo vykonané na základe § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. zákona o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, kde je uvedené: "Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie

ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov a preto môže byť skutočnosť rozdielna a nemusí zohľadňovať stav aktuálny nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný stav nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť nehnuteľnosť na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých aktuálnych podkladov.

V Šali dňa 5.5.2018

Ing. Igor Kláčko

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
1. Výpis z katastra nehnuteľnosti - výpis z listu vlastníctva č. 1233 vytvorený cez internetový portál pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky
2. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál pre katastrálne územie Nové Zámky, obec Nové Zámky, okres Nové Zámky
3. Fotodokumentácia



Ing. Igor Klačko  
Nešporova 18  
927 01 Šaľa

V Nitre, 03. apríl 2018

### Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť 1. konsolidačná, spol. s r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

vedenej na Okresnom úrade Nové Zámky, Katastrálny odbor, pre obec Nové Zámky, katastrálne územie Nové Zámky, zapísanej na:

➤ liste vlastníctva číslo 1233 ako:

- rodinný dom (Popis stavby DOM) so súpisným číslom 4300, na parcele registra „C“, číslo 7914/ 1,
- samostatne stojaca garáž (popis stavby garáž) so súpisným číslom 9930, na parcele registra „C“, číslo 7914/ 3,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 7914/1, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 367 m<sup>2</sup>,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 7914/3, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera: 36 m<sup>2</sup>; v podiele: 1/1.

(ďalej len „Nehuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel':**

1.konsolidačná, spol. s r.o., IČO : 43987397, Štefánikova 9, Nitra 949 01, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v odd.: Sro, vo vložke číslo 21675/N

• **Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :**

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viaznuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ ziaľca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie**

Dížnik bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehuteľnosti v termíne : **30.04.2018 o 09:00 hodine** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dížnik neumožní vykonanie ohodnotenia žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 07.05.2018.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a jeho zaslanie na emailovú adresu: [foigelova@1konsolidacna.sk](mailto:foigelova@1konsolidacna.sk).
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na vyššie uvedenú emailovú adresu
- ✓ Vyúčtovanie znaleckého

S úctou,

1. konsolidačná, spol. s r.o., Štefánikova 9, 949 01 Nitra, tel: 0917/112 354  
IČO: 43 987 397, DIČ: 202 279 3267, Okr. súd v NR, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 21675/N, Bankové spojenie: OTP 12080255/5200

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Nové Zámky**  
 Obec: **NOVÉ ZÁMKY**  
 Katastrálne územie: **Nové Zámky**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **05.05.2018**  
 Čas vyhotovenia: **21:03:18**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1233**

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1611/2018**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
7914/ 1	367	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
7914/ 3	36	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4300	7914/ 1	10	DOM		1
9930	7914/ 3	7	garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Halászová Agáta r. Stégmárová, T. Vansovej 53, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR	1 / 1

Dátum narodenia : 19.11.1964

Poznámka	Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenskej sporiteľne a.s.Bratislava č.0292/00629/2010 zo dňa 10.4.2010 na parc.č.7914/1, 7914/3 a dom sč.4300 na parc.č.7914/1 - P1 1399/2010
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa č. 104, Nitra (IČO 46 869 565), formou predaja na verejnej dražbe, P 465/2015.
Poznámka	Okresný súd Nitra vydáva Uznesenie č. 12C/259/2015 v znení opravy, vykonateľné dňa 27.05.2015, predbežné opatrenie a to zdržať sa výkonu záložného práva predajom nehnuteľností, prenájmu nehnuteľností a to pozemkov C-KN parc.č. 7914/1, 7914/3, stavba so súp.č. 4300 na parc.č. 7914/1 a stavba so súp.č. 9930 na parc.č. 7914/3 v celosti, P 1131/15 - č. zmeny 4843/15
Titul nadobudnutia	DAR.ZMLUVA V 4227/97 ZO DŇA 17.1.21997
Titul nadobudnutia	Zmluva o zrušení vecného bremena N 38/2004 zo dňa 27.1.2004, V 198/04
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.59/2004 zo dňa 6.2.2006 V 631/2006
Titul nadobudnutia	Zrušenie exek.zál.práva č.EX 1000/2005 zo dňa 23.1.2006 - Z 266/2006
Titul nadobudnutia	SLSP,a.s.kvitancia zál.práva č.V 553/05 zo dňa 23.6.2010 - Z 2504/2010

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 03.05.2018 18:00

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Zriadenie záložného práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 010/3007/10SU zo dňa 11.6.2010 na nehnuteľnosť parc.č.7914/1, 7914/3 a stavbu sč.4300 na parc.č.7914/1 a stavbu súp. č. 9930 na parc. č. 7914/3 v celosti - V 2545/10
- 1 Mesto Nové Zámky číslo sp.zn. 7871/2011 zo dňa 7.9.2011 zriaďuje záložné právo na parcely č. 7914/1, 7914/3 a na rodinný dom súpisné číslo 4300 na parcele č. 7914/1 a garáž súp.č.9930 na parc.č.7914/3 - Z 5545/11- v.z.2890/11 právoplatné dňa 24.9.2011
- 1 Zmena záložného veriteľa pohľadávky identifikovanej ako zmluva o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 010/3007/10SU zo dňa 11.6.2010 (V 2545/10) na nehnuteľnosť parc.č.7914/1, 7914/3 a stavbu sč.4300 na parc.č.7914/1 a stavbu súp. č. 9930 na parc. č. 7914/3 v prospech SIMPLEX Business, s.r.o., Janka Kráľa č. 104, Nitra (IČO 46 869 565) na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 15.4.2015, Z 2499/2015
- 1 Exekútorový úrad Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý PhD. vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 7654/13 zo dňa 12.07.2016, v prospech oprávneného: Slovenský plynárenský priemysel a.s. Bratislava, na pozemky C-KN parc.č. 7914/1, 7914/3, dom so súp.č. 4300 na parc.č. 7914/1, garáž so súp.č. 9930 na parc.č. 7914/3 v celosti, Z 5432/16 - č. zmeny 3439/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

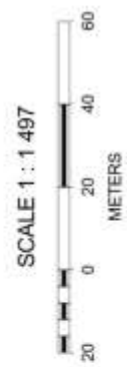
Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**Informatívna kópia z mapy**  
Vytvorené cez katastrálny portál

sobota, 5. mája 2018 21:07

Okres: Nové Zámky  
Obec: NOVE ZAMKY

Katastrálne územie: Nové Zámky



Príloha fotografií



## 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 statika stavieb a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914410

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 93/2018.