

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Tel.: 0910 461 250 mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 31.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

93/2024

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu, v meste Kolárovo, súp. č. 586, postavený na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva
a pozemkov parc. č. 28438/114, 28438/239, 28438/240, podľa výpisu z LV č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto
Kolárovo, okres Komárno, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (22)
Počet vyhotovení: 2+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty: Rodinného domu, v meste Kolárovo, súp. č. 586, postavený na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 28438/114, 28438/239, 28438/240, podľa výpisu z LV č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 23.08.2024.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 23.08.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Osvedčenie stavebného úradu mesta Kolárovo, so sídlom Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo, o veku pôvodnej stavby
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 17.08. 2021, vydané OÚ v Dunajskej Strede, odb. životného prostredia, ako stavebným úradom, pod číslom č.s.: Z 97/04466-003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16. 12. 1977
- Oznámenie o pridelení súpisného čísla rodinného domu postavenom na parc. č. 28438/114
- Projektová dokumentácia z prístavby a prestavby rodinného domu

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 23.08.2024
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 28438/114 v k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno, zo dňa 04.09.2024, vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno, zo dňa 04.09.2024, vytvorené cez katastrálny portál

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 z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 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.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť

na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 22.00.001**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **Mesto Kolárovo, okres Komárno (kM= 1,00)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **II. kvartál 2024 vo výške 3,780**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. 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.

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacía metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 22742, k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 22742

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
28438/114	192	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
28438/239	112	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
28438/240	57	Záhrada	4		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
586	28438/114	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda:

Druh stavby

10 - Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Czukár Dávid r. Czukár, Časta 89, Kolárovo, PSČ 946 03, SR, Dátum narodenia: 12.04.1994	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2353/22 z 9.6.2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.07.2024 v prospech záložného veriteľa Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, (zmluva č. 2912960 3 02, 2912960 0 03 a č. zmluvy: 1064106 6 01). Výkon záložného práva sa uskutoční predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc. č. 28438/114, 28438/239, 28438/240 a na stavbu rodinný dom so súp. č. 586 na pozemku registra C KN parc. č. 28438/114 v podiele 1/1, P-614/2024, pvz.917/2024	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-1858/2022 z 13.05.2022 v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 1064106 6 01, na pozemok registra C KN č. 28438/114, 28438/239, 28438/240 a na stavbu: rodinný dom so súp. č. 586 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 28438/114

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 23.08.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Czukára a zástupcu spoločnosti Aukčná spoločnosť s.r.o. p. JUDr. Juraj Klačan. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia boli vyhotovené dňa 23.08.2024.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z asfaltovej komunikácie z ulice Poľná, z pozemku reg. „C“ parc. č. 28438/130 v k.ú. Kolárovo, ktorá je vo vlastníctve subjektu Mesto Kolárovo, Kostolné námestie 1, Kolárovo, SR.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bol poskytnutý Znalecký posudok číslo 21/2022 zo dňa 03.02.2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Imrich Meszáros, z ktorého príloh boli prevzaté Potvrdenie o veku stavby rodinného domu vydané mestom Kolárovo, so sídlom Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo. Ďalej projektová dokumentácia, kolaudačné rozhodnutie pre prístavbu rodinného domu, údaje v nich uvedené boli konfrontované pri stanovení východiskovej hodnoty nehnuteľnosti.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako rodinný dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 28438/114 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno
- Pozemok reg. „C“ p.č. 28438/239 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno
- Pozemok reg. „C“ p.č. 28438/240 ako Záhrada o výmere 57 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno

Stavby

- Rodinný dom so súp. č. 586, v meste Kolárovo, okres Komárno, postavený na pozemku p.č. 28438/114, vrátane príslušenstva v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 22742, k.ú. Kolárovo, okres Komárno

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

Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Kolárovo, ktorý bol schválený v auguste 2008 a uvedené pozemky spadajú pod oblasť - plochy bývania v rodinných domoch.

<https://www.uzemneplany.sk/upn/kolarovo/uzemny-plan-zony/rekreacno-oddychova-zona-mrchovisko/vykres/sirsie-vztahy>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na ulici Poľná, so súp. číslom 586, stojaci na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva, v obci Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno

POPIS STAVBY

- a) Stavebnotechnický popis rodinného domu so súp. číslom 586, stojaci na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva, v obci Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno

Popis nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom je riešený ako stavba murovanej konštrukcie s jedným nadzemným podlažím a neobytným podkrovím, s valbovou strechou, bez podpivničenia, postavený na rovinnom teréne, zateplený, bez garáže, s terasou v zadnej časti, situovaný v okrajovej časti mesta Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno.

Rodinný dom vznikol prestavbou, resp. pristavením prístavby k pôvodnému rodinnému domu. Podľa potvrdenia resp. osvedčenia stavebného úradu Kolárovo, ktorý je súčasťou príloh, vek pôvodnej stavby rodinného domu uvažujem k roku 1963. Prístavba bola k rodinnému domu pristavená v roku 2021 a zároveň bol rekonštruovaný celý rodinný dom, t.j. vymenená strešná konštrukcia, krytina, oplechovanie a klampiarske výrobky, zateplenie, nášľapné vrstvy podláh v obytných aj ostatných miestnostiach, výmena všetkých vnútorných vedení elektriny, vody, kanalizácie, vybavenia kuchyne a kúpeľne, ako aj obkladov. Tieto boli povolené rozhodnutím o dodatočnom povolení stavby spojené s kolaudáciou, vydané mestom Kolárovo, pod číslom: 2981/SP276/2021-3 zo dňa 11.08.2021. Z toho dôvodu je použitá pri výpočte opotrebovanosti stavby analytická metóda.

Dispozičné riešenie:

Prízemie: predsieň, 4x izba, sklad, kuchyňa, kúpeľňa s WC, technická miestnosť.

Rodinný dom je napojený na vodu a elektrinu. Kanalizácia je napojená do žumpy. Dom je na sieť napojený od ulice Poľná.

b) Konštrukčno - materiálové riešenie rodinného domu

Stavba je založená na monolitických železobetónových základových pásoch a monolitickej betónovej doske. Základy sú s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Podmurovka vyhotovená z monolitického betónu s priemernou výškou 0,15m. Zvislé nosné obvodové konštrukcie sú murované z tehál prevažujúcej hrúbky 300mm, + kontaktné zateplenie hr. 50mm. Vnútorne nosné steny aj priečky sú murované z plných pálených tehál. Vnútorne omietky sú sádrové s maľbami.

Stropná konštrukcia podlažia s rovným podhl'adom, drevená trámová s horným a dolným dreveným záklopom + sadrokartón (resp OSB). Krov je vyhotovený ako valbový s drevenou stojatou stolicou s krytinou strechy z pálených škridiel zn. Tondach. Klampiarske konštrukcie strechy vyhotovené z hliníkového plechu. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky na báze umelých látok, obklady fasády nie sú vyhotovené.

Schody na povahu majú drevenú nosnú konštrukciu, mäkké drevo drevo bez podstupníc, výklopné. Dvere na podlaží sú drevené hladké, plné, alebo zasklené do drevených rámov, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Podlahy sú v obytných miestnostiach veľkoplšné laminátové parkety (z časti aj keramické), v ostatných miestnostiach keramické dlažby. Vykurovanie je lokálne elektrickými konvektormi v počte 6 kusov. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako aj motorická, podomietkovými celoplastovými káblami Cu jadrami. Rozvod vody je z Pe potrubia, studenej a teplej z centrálného zdroja. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač vody, umiestnený v technickej miestnosti, za sklodom. Podlažie je odkanalizované do vlastnej izolovanej žumpy.

Vybavenie kuchyne: Kuchynská linka na báze dreva v celkovej dĺžke 3,20m, drezové umývadlo silgranit s pákovou vodovodnou batériou, elektrický sporák s elektrickou rúrou.

Vybavenie kúpeľne s WC: vaňa plastová rohová, s pákovou nerezovou sprchovou batériou, Záchodová misa typu combi, keramické umývadlo s podumývadlovou skrinkou s pákovou batériou, miesto na práčku, obklady sú do výšky 2,2m, obloženie vane, kuchyne pri dreze a sporáku.

Elektrický rozvádzač je s automatický istením. Na podlaží sa okrem toho nenachádzajú iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

c) Vek stavby:

Na základe potvrdenia o veku stavby vydaného mestským úradom Kolárovo, má ku dňu ohodnotenia rodinný dom **2024 - 1963 = 61 rokov**. Prístavba je z roku 2021 na základe kolaudačného rozhodnutia. Dom je udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

d) Technický stav:

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne

ovplyvňovali celkovú životnosť stavby rodinného domu. Rodinný dom prešiel rekonštrukciou v roku 2021 a tým pádom prvky krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti sú v dobrom stave a nevykazujú poruchy.

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	1963	14,10*7,76	109,42	
1. NP	2021	7,76*7,00	54,32	
Spolu 1. NP			163,74	120/163,74=0,733

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7420

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (6 ks)	210
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyč	
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm (125 m ²)	250
	Spolu	1526

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7420 + 1526 * 0,733)/30,1260$	283,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,73	1963	175	61	3,74
2	Zvislé konštrukcie	13,96	1963	140	61	6,08
3	Stropy	8,50	1963	140	61	3,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,99	2021	110	3	0,19
5	Krytina strechy	8,94	2021	61	3	0,44
6	Klmpiarske konštrukcie	1,01	2021	61	3	0,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,99	2021	65	3	0,32
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,91	2021	61	3	0,14
9	Vnútorné keramické obklady	1,23	2021	61	3	0,06
10	Schody	2,07	2021	140	3	0,04
11	Dvere	5,76	2021	65	3	0,27
12	Vráta	0,00	1963	0	0	0,00
13	Okná	5,92	2021	65	3	0,27
14	Povrchy podláh	5,64	2021	61	3	0,28
15	Vykurovanie	2,35	2021	61	3	0,12
16	Elektroinštalácia	5,81	2021	61	3	0,29
17	Bleskozvod	0,00	1963	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,23	2021	61	3	0,06
19	Vnútorná kanalizácia	0,22	2021	61	3	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	1963	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,73	2021	61	3	0,04
22	Vybavenie kuchýň	4,54	2021	61	3	0,22
23	Hygienické zariadenia a WC	1,68	2021	61	3	0,08
24	Výťahy	0,00	1963	0	0	0,00
25	Ostatné	2,79	1963	61	61	2,79
	Opotrebenie					19,19%
	Technický stav					80,81%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	283,43 €/m ² *163,74 m ² *3,780*1,00	175 425,37
Technická hodnota	80,81% z 175 425,37	141 761,24

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	175 425,37	141 761,24
Spolu	175 425,37	141 761,24

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličný plot

Uličný plot bol postavený podľa vlastníka nehnuteľnosti a odborného odhadu v roku 2021 a tvorí hranicu medzi pozemkami 28438/239 a 28438/130. Je murovanej konštrukcie, s vymurovanými stĺpkami s výplňou z lakovaného plechu. plot má betónový základový pás a tiež podmurovku. Je vysoký 1,6m a obsahuje plotové vráta aj vráтка z plechu. Životnosť odhadujem na 50r. Ohodnocujem porovnateľným objektom.

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	8,40m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vnútorného plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	13,44m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 8,4 m
Pohľadová plocha výplne: 8,4*1,6 = 13,44 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,40m * 38,21 €/m + 13,44m^2 * 20,28 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,780 * 1,00$	3 684,62
Technická hodnota	94,00 % z 3 684,62 €	3 463,54

2.2.2 Plot z plotových bet. panelov

Plot bol postavený podľa vlastníka nehnuteľnosti a odborného odhadu v roku 2021. Ohraničuje susedné pozemky od pozemku 28438/239 a 28438/240. Je betónovej konštrukcie a tvoria ho betónové stĺpiky so

základom a medzi ne je vložená výplň v podobe betónových plotových dosiek. Výška plotu je 2m a nemá žiadne vrátka ani vráta. Životnosť odhadujem na 35r. Ohodnocujem porovnateľným objektom.

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	16,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	33,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 16,5 m
Pohľadová plocha výplne: 16,5*2,0 = 33,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z plotových bet. panelov	2021	3	32	35	8,57	91,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,50m * 5,64 €/m + 33,00m^2 * 18,09 €/m^2) * 3,780 * 1,00$	2 608,31
Technická hodnota	91,43 % z 2 608,31 €	2 384,78

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka sa využíva od roku 2021. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby pitnej vody je zriadené vo vodomernej šachte vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	1 881,99
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 1\,881,99 \text{ €}$	1 769,07

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónovej konštrukcie s ocelovým poklopom a je umiestnená na pozemku s parc. č. 28438/239 (vo dvore rodinného domu). Užívaná je od roku 2021. Služi na meranie pitnej vody z verejného vodovodu spolu s výbavou na meranie a armatúrami. Životnosť odhadujem na 60r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $1,2*1,2*1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,00$	1 662,77
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 1\,662,77 \text{ €}$	1 579,63

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádzajú splaškovú vodu z rodinného domu do žumpy. Bola postavená počas prestavby rodinného domu a užíva sa od roku 2021. Životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	429,11
Technická hodnota	94,00 % z 429,11 €	403,36

2.2.6 NN prípojka

Elektrická prípojka je zemná a je vyhotovená z jedného kábla Cu 4x16mm². Bola vyhotovená v roku 2021 a životnosť odhadujem na 50r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2021	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,780 * 1,00$	530,39
Technická hodnota	94,00 % z 530,39 €	498,57

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené povrchy zo zámkovej dlažby boli vytvorené v roku 2021 počas rekonštrukcie rodinného domu. Životnosť odhadujem na 35r. Ohodnocujem porovnateľným objektom.

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: $0,97*(14,10+7,0+1,65) = 22,07 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2021	3	32	35	8,57	91,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,07 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	1 218,83
Technická hodnota	91,43 % z 1 218,83 €	1 114,38

2.2.8 Spevnené plochy z betónu

Spevnené plochy z monolitického betónu sa nachádzajú na parcele č. 28438/239. Boli vyhotovené v roku 2021. Životnosť odhadujem na 35r. Ohodnocujem porovnateľným objektom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,85+6,0 = 9,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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 betónu	2021	3	32	35	8,57	91,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	321,32
Technická hodnota	$91,43 \% \text{ z } 321,32 \text{ €}$	293,78

2.2.9 Žumpa na parc.č. 28438/240

Žumpa sa nachádza na pozemku parc. č. 28438/240v zadnej časti dvora. Je monolitickéj železobetónovej konštrukcie. Slúži na odvod splaškov z rodinného domu. Životnosť odhadujem na 60r.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č. 28438/240	2021	3	57	60	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,780 * 1,00	3 262,29
Technická hodnota	95,00 % z 3 262,29 €	3 099,18

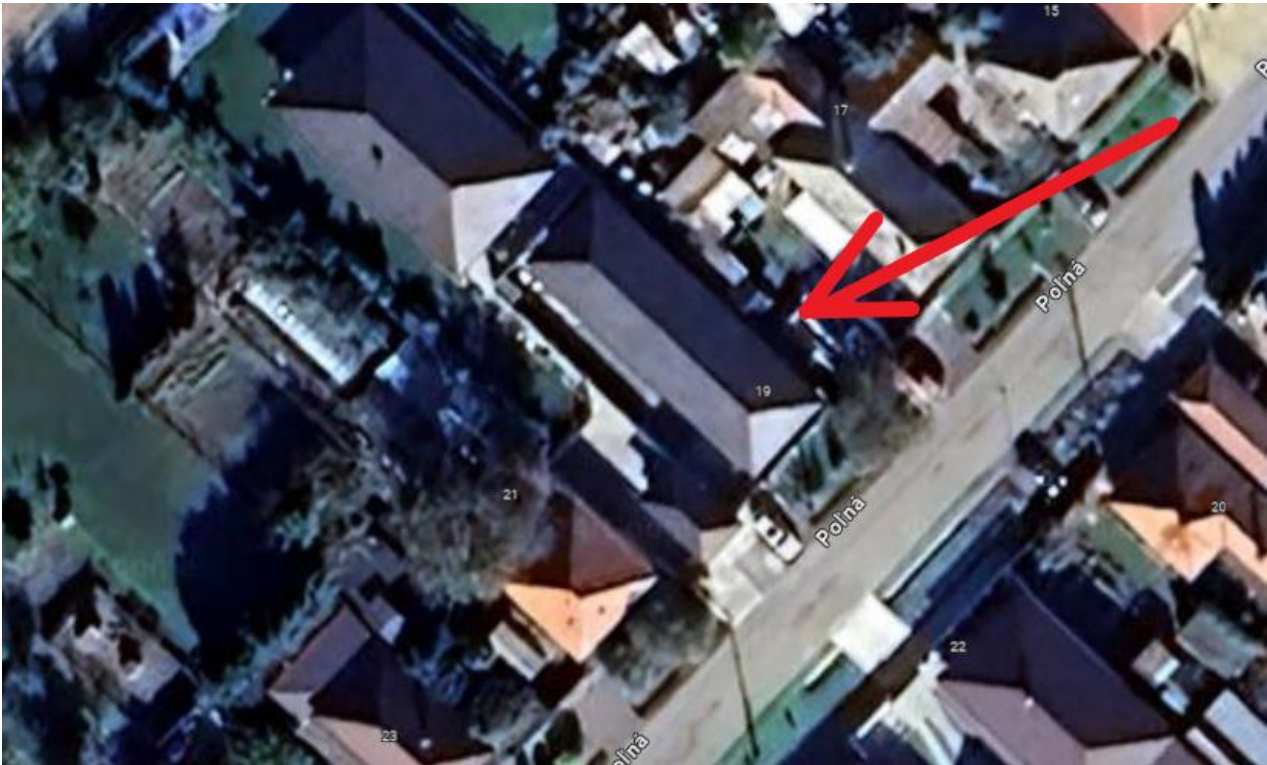
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na ulici Poľná, so súp. číslom 586, stojaci na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva, v obci Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno	175 425,37	141 761,24
Uličný plot	3 684,62	3 463,54
Plot z plotových bet. panelov	2 608,31	2 384,78
Celkom za Ploty	6 292,93	5 848,32
Vodovodná prípojka	1 881,99	1 769,07
Vodomerná šachta	1 662,77	1 579,63
Kanalizačná prípojka	429,11	403,36
NN prípojka	530,39	498,57
Spevnené plochy	1 218,83	1 114,38
Spevnené plochy z betónu	321,32	293,78
Žumpa na parc.č. 28438/240	3 262,29	3 099,18
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 306,70	8 757,97
Celkom:	191 025,00	156 367,53

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

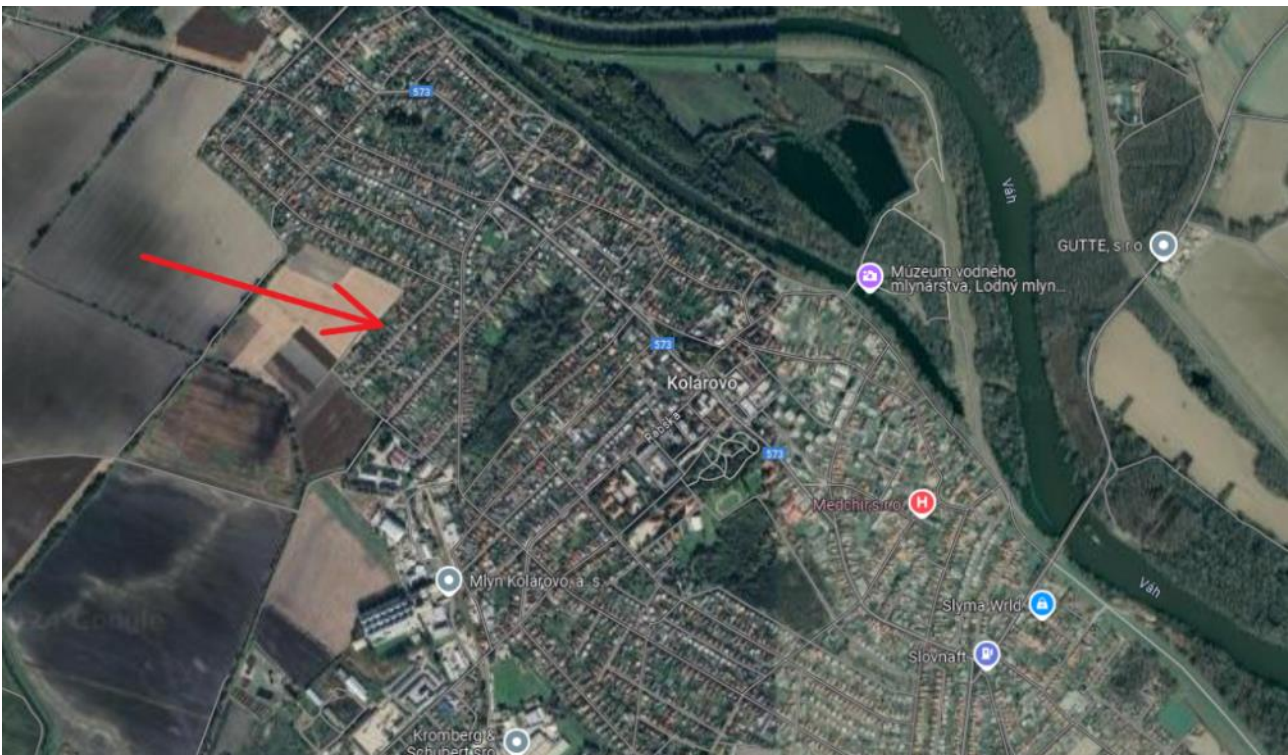
Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Kolárovo, okres Komárno, na parcele číslo 28438/114. Orientácia domu je juhovýchod - severovýchod.

Mesto Kolárovo má vyše 10 428 (podľa sčítania z roku 2023) obyvateľov a leží juhovýchodne od okresného mesta Dunajská Streda a severozápadne od okresného mesta Komárno. V obci sa nachádza stredná občianska vybavenosť. S okresným mesto Komárno má autobusové a vlakové spojenie. Ohodnocovaná nehnuteľnosť a jej pozemky sa nachádzajú v obytnej časti rodinných domov v intraviláne mesta.



Minimálna vzdialenosť k prostriedkom prímestskej dopravy, ktorá spája mesto s okresnými mestami – zastávka je dostupná pešo (5 minút, 300m – zastávka Kolárovo, Hlavná). Mesto Kolárovo nemá zavedenú MHD. V blízkom okolí je len priemerná občianska vybavenosť. Nachádza sa tu pošta, reštaurácie, zubný lekár, potraviny, drogéria, základná škola a špeciálna základná škola, materská škola. Poliklinika je vzdialená 23km v okresnom meste Komárno.

Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je dobrá, nachádzajú sa tu rozvody inžinierskych sietí vody a elektriny. Dom je na sieť napojený od ulice Polná.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za júl 2024 je nezamestnanosť na území Komárno na úrovni 3,28 %.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol rodinný dom užívaný na bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste vlastníctva číslo 22742, k.ú. Kolárovo, okres Komárno, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Účastník právneho vzťahu : Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Czukár Dávid r. Czukár, Časta 89, Kolárovo, PSČ 946 03, SR, Dátum narodenia: 12.04.1994	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2353/22 z 9.6.2022	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 26.07.2024 v prospech záložného veriteľa Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004, (zmluva č. 2912960 3 02, 2912960 0 03 a č. zmluvy: 1064106 6 01). Výkon záložného práva sa uskutoční predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc. č. 28438/114, 28438/239, 28438/240 a na stavbu rodinný dom so súp. č. 586 na pozemku registra C KN parc. č. 28438/114 v podiele 1/1, P-614/2024, pvz.917/2024	

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-1858/2022 z 13.05.2022 v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č. zmluvy: 1064106 6 01, na pozemok registra C KN č. 28438/114, 28438/239, 28438/240 a na stavbu: rodinný dom so súp. č. 586 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 28438/114

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno, v zastavanom území. Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne

a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom miesta čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,275	7	1,93
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,275	10	2,75
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí	II.	1,000	9	9,00

	stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	122,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 122,35 / 180$	0,68
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 156\,367,53 \text{ €} * 0,680$	106 329,92 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z.

o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskech osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

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

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

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

k_R - koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 22742

POPIS**Podľa LV č. 22742**

V zmysle zadovaných listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v meste Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 28438/114 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, kód spôsobu využívania pozemku 15 – Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, zapísaný na LV. č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno
- Pozemok reg. „C“ p.č. 28438/239 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 112 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, 18 – Pozemok, na ktorom je dvor, zapísaný na LV. č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno
- Pozemok reg. „C“ p.č. 28438/240 ako Záhrada o výmere 57 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, 4 – Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, zapísaný na LV. č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 28438/114, 28438/239, 28438/240 - zapísané na LV č. 22742 k.ú. Kolárovo, v meste Kolárovo, okres Komárno. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu a vodu. Pozemky ležia v zastavanom území mesta Kolárovo, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra mesta, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí – nachádzajúce sa v blízkosti. Na pozemku s parc. č. 28438/114 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 586. Vzhľadom na polohu pozemkov, záujem o kúpu okolitých pozemkov, sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohlo upravovať všeobecnú hodnotu pozemkov.

Prístup k rodinnému domu je z asfaltovej komunikácie z ulice Poľná, z pozemku reg. „C“ parc. č. 28438/130 v k.ú. Kolárovo, ktorá je vo vlastníctve subjektu Mesto Kolárovo, Kostolné námestie 1, Kolárovo, SR.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto kolárovo je 4,98 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Ako redukujúci faktor majúci vplyv na hodnotu pozemku nebol použitý žiaden.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
28438/114	zastavaná plocha a nádvorie	192,00	1/1	192,00
28438/239	zastavaná plocha a nádvorie	112,00	1/1	112,00
28438/240	záhrada	57,00	1/1	57,00
Spolu výmera				361,00

Obec:

Kolárovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 4,98 €/m²

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	1,20
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	5,7494
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 5,7494$	28,63 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 28438/114	$192,00 \text{ m}^2 * 28,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 496,96
parcela č. 28438/239	$112,00 \text{ m}^2 * 28,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 206,56
parcela č. 28438/240	$57,00 \text{ m}^2 * 28,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 631,91
Spolu		10 335,43

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

Rodinného domu, v meste Kolárovo, súp. č. 586, postavený na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 28438/114, 28438/239, 28438/240, podľa výpisu z LV č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri poctivom predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku, vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na ulici Poľná, so súp. číslom 586, stojaci na parcele č. 28438/114, vrátane príslušenstva, v obci Kolárovo, k.ú. Kolárovo, okres Komárno	96 397,64
Uličný plot	2 355,21
Plot z plotových bet. panelov	1 621,65
Spolu za Ploty	3 976,86
Vodovodná prípojka	1 202,97
Vodomerná šachta	1 074,15
Kanalizačná prípojka	274,28
NN prípojka	339,03
Spevnené plochy	757,78
Spevnené plochy z betónu	199,77
Žumpa na parc.č. 28438/240	2 107,44
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 955,42
Spolu stavby	106 329,92
Pozemky	
LV č. 22742 - parc. č. 28438/114 (192 m ²)	5 496,96
LV č. 22742 - parc. č. 28438/239 (112 m ²)	3 206,56
LV č. 22742 - parc. č. 28438/240 (57 m ²)	1 631,91
Spolu pozemky (361,00 m²)	10 335,43
Všeobecná hodnota celkom	116 665,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	117 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemnást'tisíc Eur	

V Jablonici, dňa 08.09.2024

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 22742 a č. 22742 k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno, zo dňa 10. 3. 2024, vytvorené cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 28438/114 v k.ú. Kolárovo, mesto Kolárovo, okres Komárno, zo dňa 14. 3. 2024, vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Osvedčenie stavebného úradu mesta Kolárovo, so sídlom Kostolné námestie 1, 946 03 Kolárovo, o veku pôvodnej stavby	A4	2
4.	Oznámenie o pridelení súpisného čísla rodinného domu postavenom na parc. č. 28438/114 - kópia	A4	2
5.	Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 17.08. 2021, vydané OÚ v Dunajskej Strede, odb. životného prostredia, ako stavebným úradom, pod číslom č.s.: Z 97/04466-003, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16. 12. 1977	A4	3
6.	Projektová dokumentácia z prestavby rodinného domu	A4	4
7.	Zameranie rodinného domu	A4	1
8.	Fotodokumentácia z obhliadky vyhotovená dňa 23.08.2024	A4	2
9.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	5
	Spolu		22

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 93/2024

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