

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 05.06.2020

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 36/2020**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 421 na parc.č. 1288/89 a garáže bez súp.č. na parc.č. 1288/107 v k.ú. Malženice, obec Malženice, okres Trnava, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103 a 1288/107.

**Počet strán /z toho príloh/:** 41 /z toho 18 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 5

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 421 na parc.č. 1288/89 a garáže bez súp.č. na parc.č. 1288/107 v k.ú. Malženice, obec Malženice, okres Trnava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103 a 1288/107.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

## 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

16.06.2020

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.06.2020

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 05.06.2020.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1234, k.ú. Malženice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.06.2020.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Malženice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.06.2020.
- Technická dokumentácia rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží domu a situácie garáže.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 18.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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 neprimeranou pohnútkou.

### 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.

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací 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

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1234, k.ú. Malženice

#### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1288/41, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 299 m<sup>2</sup>

parc.č. 1288/88, záhrada o výmere 676 m<sup>2</sup>

parc.č. 1288/89, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m<sup>2</sup>

parc.č. 1288/103, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m<sup>2</sup>

parc.č. 1288/107, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 65 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súp.č. 421 na parc.č. 1288/89

garáž na parc.č. 1288/107

#### B. Vlastníci:

- Vladimír Odler, Malženice s.č. 421, dát.nar. 14.04.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.06.2020, v tomto termíne znalcovi neboli nehnuteľnosti sprístupnené, tento posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú okrem iných aj údaje a fotodokumentácia znalca, ktoré boli zistené a vykonané dňa 30.08.2019 za účasti vlastníka nehnuteľností a ktoré boli pôvodne použité pre vypracovanie Znaleckého posudku č.133/2019 zo dňa 29.11.2019. Fotodokumentácia interiérov domu z 30.08.2019 je priložená v prílohách posudku.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená technická dokumentácia stavieb, ktorá bola pri pôvodnej obhliadke dňa 30.08.2019 porovnaná so skutkovým stavom interiérov domu a je s ním v súlade. Znalcovi neboli predložené písomné doklady o veku stavieb, vek bol stanovený podľa údajov na liste vlastníctva a podľa zistení pri pôvodnom miestnom šetrení.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Rodinný dom, garáž aj pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 1234 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Trnava pre k.ú. Malženice, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1288/41, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 299 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1288/88, záhrada o výmere 676 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1288/89, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 165 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1288/103, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 35 m<sup>2</sup>
- parc.č. 1288/107, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 65 m<sup>2</sup>

**Stavby**

- rodinný dom súp.č. 421 na parc.č. 1288/89
- garáž na parc.č. 1288/107
- plot uličný na parc.č. 1288/41
- ploty bočné a zadný na p.č. 1288/41, 1288/88
- prípojka vody na parc.č. 1288/41
- vodomerná šachta na parc.č. 1288/41
- kanalizačná prípojka na parc.č. 1288/41
- elektrická NN prípojka na parc.č. 1288/41
- prípojka plynu na parc.č. 1288/41
- spevnené plochy na parc.č. 1288/41

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 421 na p.č. 1288/89

**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom /JKSO 803.6/, ktorý má jedno čiastočné podzemné a jedno nadzemné podlažie, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa dostupných podkladov a zistení pri miestnom šetrení bol dom postavený v roku 2004. Pri miestnom šetrení dňa 16.06.2020 znalcovi neboli nehnuteľnosti sprístupnené, tento posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú okrem iných aj údaje a fotodokumentácia znalca, ktoré boli vykonaná dňa 30.08.2019 za účasti vlastníka nehnuteľností a ktoré boli použité pre vypracovanie Znaleckého posudku č.133/2019 zo dňa 29.11.2019.

Podľa týchto zistení sa dispozične v suterénom podlaží nachádzajú chodba so schodiskom, pracovňa s kotlom ÚK, pivničné priestory, v prízemí domu sú chodba so schodiskom, tri izby, kuchynský kút priestorovo spojený s obývacou izbou, kúpeľňa, WC a garáž.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1 - 2 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie sú murované tehlové v priemernej hrúbke 40 - 50 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy nad suterénom sú železobetónové monolitické, nad prízemím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je valbová, krytina škridlová betónová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú silikátové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, v prízemí drevené rámové s výplňou. Podlahy v obytných miestnostiach sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby schodiská do suterénu aj do podkrovia sú z tvrdého dreva bez podstupníc. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol, radiátory sú ocel'ové panelové, na ohrev TÚV slúži zásobníkový ohrievač. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí. V suterénom podlaží sú vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, nerezové pákové batérie, plynový kotol ÚK, zásobníkový ohrievač TÚV a sauna. V obývacej izbe prízemnia sa nachádza krb s uzatvoreným ohniskom, v kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 4,80 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom, za linkou je keramický obklad. V kúpeľni prízemnia je sprchový kút, rohová vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien, samostatné WC je s keramickými obkladmi stien.

Stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 2004, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť na 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	2004	$11,70 \cdot 4,20 + 6,90 \cdot 4,00 + (3,90 + 1,70) / 2 \cdot 1,20$	80,1	$120 / 80,1 = 1,498$
1. NP	2004	$165,00 - 1,25 \cdot 3,95$	160,06	$120 / 160,06 = 0,750$

**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
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5380

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335

37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
	Spolu	1075

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom 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.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátvertné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
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
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7345

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.8 bm)	264
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1619

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5380 + 1075 * 1,498)/30,1260$	232,04
1. NP	$(7345 + 1619 * 0,750)/30,1260$	284,12



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2004	16	84	100	16,00	84,00
1. NP	2004	16	84	100	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2004		
Východisková hodnota	$232,04 \text{ €/m}^2 * 80,10 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	46 226,25
Technická hodnota	84,00% z 46 226,25	38 830,05
1. NP z roku 2004		
Východisková hodnota	$284,12 \text{ €/m}^2 * 160,06 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	113 103,97
Technická hodnota	84,00% z 113 103,97	95 007,33

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	46 226,25	38 830,05
1. nadzemné podlažie	113 103,97	95 007,33
Spolu	159 330,22	133 837,38

**2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.2.1 Garáž na p.č. 1288/107****POPIS STAVBY**

Garáž je postavená vedľa domu, ide o samostatne stojacu jednopodlažnú stavbu bez podpivničenia, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie murované z betónových tvárnic v priemernej hrúbke do 30 cm, strop drevený trámový s rovným sadrokartónovým podhlľadom, strecha valbová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky silikátové hladké, vnútorné vápenné štukové hladké, podlahy z keramických dlažieb, garážové vráta /2 ks/ segmentové s automatickým otváraním, okná plastové, elektroinštalácia svetelná aj motorická, ostatné vybavenie stavba nemá. Dispozične je v garáži jeden priestor s možnosťou garážovania dvoch motorových vozidiel. Na stavbu bolo vydané kolaudačné rozhodnutia v roku 2014, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov.

**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> ]	kZP
1. NP	2014	8,00*8,00	64	18/64=0,281

**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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5050

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (2 ks)	2020
	Spolu	2020

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5050 + 2020 * 0,281)/30,1260$	186,47

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	6	74	80	7,50	92,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$186,47 \text{ €/m}^2 * 64,00 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	29 681,25
Technická hodnota	92,50% z 29 681,25	27 455,16

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Ploty bočný murovaný na p.č. 1288/41, 1288/88****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: z kameňa a betónu	56,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	140,00m <sup>2</sup>	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 56,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $56,00 * 2,50 = 140,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty bočný murovaný na p.č. 1288/41, 1288/88	2004	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(56,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 140,00\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,618 * 0,95$	15 339,64
Technická hodnota	68,00 % z 15 339,64 €	10 430,96

**2.3.2 Vodovodná prípojka na p.č. 1288/41****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 navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 1288/41	2004	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	1 031,90
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,031,90 \text{ €}$	701,69

**2.3.3 Vodomerná šachta na p.č. 1288/41****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 1288/41	2004	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	885,35
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 885,35 \text{ €}$	602,04

## 2.3.4 Kanalizačná prípojka na p.č. 1288/41

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 11,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p.č. 1288/41	2004	16	34	50	32,00	68,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	776,42
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 776,42 \text{ €}$	527,97

## 2.3.5 Prípojka plynu na p.č. 1288/41

### 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: 6,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 1288/41	2004	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	210,56
Technická hodnota	68,00 % z 210,56 €	143,18

**2.3.6 Elektrická NN prípojka na p.č. 1288/41****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.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:** 6,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka na p.č. 1288/41	2004	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$	220,41
Technická hodnota	68,00 % z 220,41 €	149,88

**2.3.7 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na p.č. 1288/41****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:**  $5,00*3,00+25,00*3,00+7,00*1,20+16,00*3,00+5,50*8,00+7,00*2,50 = 207,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na p.č. 1288/41	2004	16	24	40	40,00	60,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$207,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	7 554,36
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 7 554,36 \text{ €}$	4 532,62

### 2.3.8 Spevnené plochy z keramickej dlažby na p.č. 1288/41

#### 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:** 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
**Položka:** 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $4,00*4,00 = 16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z keramickej dlažby na p.č. 1288/41	2004	16	24	40	40,00	60,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	726,63
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 726,63 \text{ €}$	435,98

## 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 421 na p.č. 1288/89	159 330,22	133 837,38
Garáž na p.č. 1288/107	29 681,25	27 455,16
Ploty bočný murovaný na p.č. 1288/41, 1288/88	15 339,64	10 430,96
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 1288/41	1 031,90	701,69
Vodomerná šachta na p.č. 1288/41	885,35	602,04
Kanalizačná prípojka na p.č. 1288/41	776,42	527,97
Prípojka plynu na p.č. 1288/41	210,56	143,18
Elektrická NN prípojka na p.č. 1288/41	220,41	149,88
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na p.č. 1288/41	7 554,36	4 532,62
Spevnené plochy z keramickej dlažby na p.č. 1288/41	726,63	435,98
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 405,63	7 093,36
Celkom:	215 756,74	178 816,86

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, ktorý sa nachádza v obci Malženice, okres Trnava. Obec má 1540 obyvateľov /údaj k 31.12.2019/, leží v Trnavskej pahorkatine, asi 12 km od krajského mesta Trnava severovýchodným smerom. Hodnotený dom sa nachádza v okrajovej obytnej časti obce, je prístupný po vedľajšej uličnej cestnej komunikácii. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. nachádzajú sa tu obecný úrad, obchody so základným spotrebným tovarom a základné služby. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží v tichej slepej ulici na jej konci. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce veľkosti a polohe obce, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. Rodinný dom je napojený na prípojky elektroinštalácie, vody, kanalizácie aj plynu z verejných sietí. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 421 v k.ú. Malženice, okres Trnava je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,55



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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,650	8	13,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,550	8	4,40

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,303	7	2,12
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,055	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	I.	1,650	20	33,00
	výborná nehnuteľnosť				
Spolu				180	181,24

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 181,24 / 180$	1,007
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 178\,816,86 \text{ €} * 1,007$	<b>180 068,58 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Malženice, okres Trnava, obec je vzdialená cca 12 km od krajského mesta Trnava, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite. V zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny platnej pre mesto Trnava.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1288/41	zastavaná plocha a nádvorie	299,00	1/1	299,00
1288/88	záhrada	676,00	1/1	676,00
1288/89	zastavaná plocha a nádvorie	165,00	1/1	165,00
1288/103	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
1288/107	zastavaná plocha a nádvorie	65,00	1/1	65,00
Spolu výmera				1 240,00

Obec:

Malženice

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ 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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,6032
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,6032$	<b>34,07 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1288/41	$299,00 \text{ m}^2 * 34,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 186,93
parcels č. 1288/88	$676,00 \text{ m}^2 * 34,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 031,32
parcels č. 1288/89	$165,00 \text{ m}^2 * 34,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 621,55
parcels č. 1288/103	$35,00 \text{ m}^2 * 34,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 192,45
parcels č. 1288/107	$65,00 \text{ m}^2 * 34,07 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 214,55
Spolu		42 246,80

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 421 na parc.č. 1288/89 a garáže na parc.č. 1288/107 v k.ú. Malženice, obec Malženice, okres Trnava, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103 a 1288/107.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 421 na p.č. 1288/89	803 6	160,06	1+1
Garáž na p.č. 1288/107	812 6	64,00	1

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1288/41	299,00
Pozemky	1288/88	676,00
Pozemky	1288/89	165,00
Pozemky	1288/103	35,00
Pozemky	1288/107	65,00

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 421 na p.č. 1288/89	134 774,24
Garáž na p.č. 1288/107	27 647,35
Ploty bočný murovaný na p.č. 1288/41, 1288/88	10 503,98
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka na p.č. 1288/41	706,60
Vodomerná šachta na p.č. 1288/41	606,25
Kanalizačná prípojka na p.č. 1288/41	531,67
Prípojka plynu na p.č. 1288/41	144,18
Elektrická NN prípojka na p.č. 1288/41	150,93
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na p.č. 1288/41	4 564,35
Spevnené plochy z keramickej dlažby na p.č. 1288/41	439,03
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>7 143,01</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>180 068,58</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 1288/41 (299 m <sup>2</sup> )	10 186,93
Pozemky - parc. č. 1288/88 (676 m <sup>2</sup> )	23 031,32
Pozemky - parc. č. 1288/89 (165 m <sup>2</sup> )	5 621,55

Pozemky - parc. č. 1288/103 (35 m <sup>2</sup> )	1 192,45
Pozemky - parc. č. 1288/107 (65 m <sup>2</sup> )	2 214,55
Spolu pozemky (1 240,00 m <sup>2</sup> )	42 246,80
Všeobecná hodnota celkom	222 315,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	222 000,00

**Slovom: Dvestodvadsaťdvatisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 22.06.2020



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič".

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia

**Objednávka**  
na vypracovanie aktualizácie znaleckého posudku  
(D 500519)

**Zadávatel:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912 652  
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností  
mobil: 0908/773 888  
e-mail: [pastierovicreality@gmail.com](mailto:pastierovicreality@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
1234	Malženice	Trnava	
<b>Pozemky parcely registra „C“:</b>			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
1288/41	Zastavaná plocha a nádvorie	299 m <sup>2</sup>	1234
1288/88	Záhrada	676 m <sup>2</sup>	1234
1288/89	Zastavaná plocha a nádvorie	165 m <sup>2</sup>	1234
1288/103	Zastavaná plocha a nádvorie	35 m <sup>2</sup>	1234
1288/107	Zastavaná plocha a nádvorie	65 m <sup>2</sup>	1234
<b>Stavby na pozemkoch:</b>			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh a popis stavby
421	1288/89	165 m <sup>2</sup>	10 – rodinný dom
	1288/107	65 m <sup>2</sup>	7 - garáž
<b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>			<b>1/1</b>

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Považská Cementáreň, a.s., IČO: 31 615 716, so sídlom J. Kráľa, 018 63 Ladce, zastúpená na základe plnej moci zo dňa 26.04.2019: JUDr. Marián Karásek, advokát, so sídlom M. R. Štefánika 136, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 37922556.**

**Požadovaný počet vyhotovení:** odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:  
LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy - formát JPG, fotodokumentácia - formát JPG, list vlastníctva - formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

#### POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 22.6.2020

V Žiline, dňa 05.06.2020

  
LICITOR<sup>®</sup>  
AUCTION & REALTY  
LICITOR group, a. s., ŠV vičova 6, 010 01 Žilina  
IČO: 36421561 DIČ: 2021857310  
**Silvia Rošoňová**  
správca dražieb  
LICITOR group, a.s.



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

Okres: **Trnava**  
Obec: **MALŽENICE**  
Katastrálne územie: **Malženice**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **05.06.2020**  
Čas vyhotovenia: **07:11:01**

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1234**

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.
1288/ 41	299	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1288/ 88	676	záhrada	4	1		
1288/ 89	165	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1288/103	35	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1288/107	65	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

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
421	1288/ 89	10	rodinný dom		1
	1288/107	7	garáž		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená 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	ODLER Vladimír, Malženice s.č. 421	1 / 1
Dátum narodenia :	14.04.1970	

Poznámka	P 218/2019 - Na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107 a stavby - garáž bez súpisného čísla na parcele registra C č. 1288/107 a rodinný dom s. č. 421 na parcele registra C č. 1288/89: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Považská cementáreň, a.s., IČO: 31615716, so sídlom J. Kráľa, 018 63 Ladce; (Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 04.12.2017 - V 8159/2017) formou predaja Zálohu na dobrovoľnej dražbe; Dražobník: LICITOR group, a.s., IČO: 36421561, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, SR - 123/19
Poznámka	P 21/2020 - Na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107 a stavby - garáž bez súpisného čísla na parcele registra C č. 1288/107 a rodinný dom s. č. 421 na parcele registra C č. 1288/89: 143EX 318/19 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením eekučného záložného práva zo dňa 11.01.2020 v prospech oprávneného: EKOLAS, s.r.o., Paderovce, Poľná 11/2, 919 30 Jaslovské Bohunice, IČO: 36227897, SR; Exekútor: Exekútor JUDr. Blanka Ružeková - 9/20
Titul nadobudnutia	V 472/2001-Kúpna zmluva s predkupným právom zo dňa 12.4.2001 - 46/01
Titul nadobudnutia	Zámená zmluva so zriadením predkupného práva ako vecného práva V 5552/03 práv.

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

Dátum narodenia : 14.04.1970  
dňom 17.3.2004 - 24/04  
Titul nadobudnutia Rozhodnutie o určení súpisného čísla 973/2003, GP 47/2003 - 24/04  
Titul nadobudnutia Na parc.č.1288/103 - V 6568/08 Kúpna zmluva právoplatná dňa 25.10.2010, GP č.12/2008 - v.z.128/10  
Titul nadobudnutia Na garáž na parc.č. 1288/107: Z 6612/14 - Žiadosť o zápis zo dňa 28.11.2014, Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby č. Výst.MAL-25/2014/Sá-61 právoplatné dňa 17.10.2014 - 39/15

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Na parcely 1288/41, 1288/88 a 1288/89:Predkupné právo Obce Malženice v prípade prevodu nehnuteľností na inú osobu do 31.12.2009-V 472/2001, V 5552/03 - 24/04
- 1 Záložné právo:Na dom s.č.421 na parc.č.1288/89-Štátny fond rozvoja bývania Bratislava IČO 31749542-zmluva o poskytnutí podpory č.207/1421/2001-V 2534/04-Záložná zmluva právoplatná dňa 18.10.2004-107/04
- 1 Právo z vecného bremena: Na pozemok registra E KN par. č. 1288 právo uloženia elektrického kábla v rozsahu podľa geometrického plánu č. 12/2014, úradne overeného pod č. 627/2014 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN par.č. 1288/103 a 1288/107, V 4500/14 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 16.09.2014 - 318/14
- 1 2. Záložné právo - na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107, rodinný dom s.č. 421 na parcele registra C č. 1288/89 a garáž na parcele registra C č. 1288/107 v prospech: Považská cementáreň, a.s., J. Kráľa, 018 63 Ladce, IČO: 31615716, V 8159/2017 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 04.12.2017 - 286/17
- 1 3/ Z 1081/2019 - Na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107 a rodinný dom s.č. 421 na parcele registra C č. 1288/89 a garáž na parcele registra C č. 1288/107: 143EX 2/19 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 19.02.2019 v prospech oprávnených: 1. Vlasta Bolečková [\* 21.02.1956], 919 29 Malženice 298, SR a 2. Pavol Boleček [\*13.01.1952], 919 29 Malženice 298, SR; Exekútorický úrad Senica, Fajnorova 1547/13, 905 01 Senica, Súdny exekútor JUDr. Blanka Ružeková - 57/19
- 1 4/ Z 343/2020 - Na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107 a stavby - garáž bez súpisného čísla na parcele registra C č. 1288/107 a rodinný dom s. č. 421 na parcele registra C č. 1288/89: 143EX 318/19 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením eekučného záložného práva zo dňa 13.01.2020 v prospech oprávneného: EKOLAS, s.r.o., Paderovce, Poľná 11/2, 919 30 Jaslovské Bohunice, IČO: 36227897, SR; Exekútorický úrad Senica, Fajnorova 1547/13, 905 01 Senica, Súdny exekútor JUDr. Blanka Ružeková - 10/20
- 1 5/ Z 1556/2020 - Na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107 a stavby - garáž bez súpisného čísla na parcele registra C č. 1288/107 a rodinný dom s. č. 421 na parcele registra C č. 1288/89: 143EX 73/20 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením eekučného záložného práva zo dňa 09.03.2020 v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a. s., IČO: 31575951, Hodžova 11, 010 01 Žilina, SR; Exekútorický úrad Senica, Fajnorova 1547/13, 905 01 Senica, Súdny exekútor JUDr. Blanka Ružeková - 41/20
- 1 6/ Z 2914/2020 - Na parcely registra C č. 1288/41, 1288/88, 1288/89, 1288/103, 1288/107 a stavby - garáž bez súpisného čísla na parcele registra C č. 1288/107 a rodinný dom s. č. 421 na parcele registra C č. 1288/89: 143EX 197/20 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením eekučného záložného práva zo dňa 25.05.2020 v prospech oprávneného: Mesto Trnava, IČO: 00313114, Ulica Hlavná 1,917 01 Trnava, SR; Exekútorický úrad Senica, Fajnorova 1547/13, 905 01 Senica, Súdny exekútor JUDr. Blanka Ružeková - 85/20

Iné údaje:

X 254/03-Rozhodnutie SK Trnava právoplatné dňa 21.10.2003 - 75/03  
R 75/04-Pôd.K 2003/00994-Rozhodnutie OÚ Trnava právoplatné dňa 29.12.2003-48/04

Poznámka:

Bez zápisu.

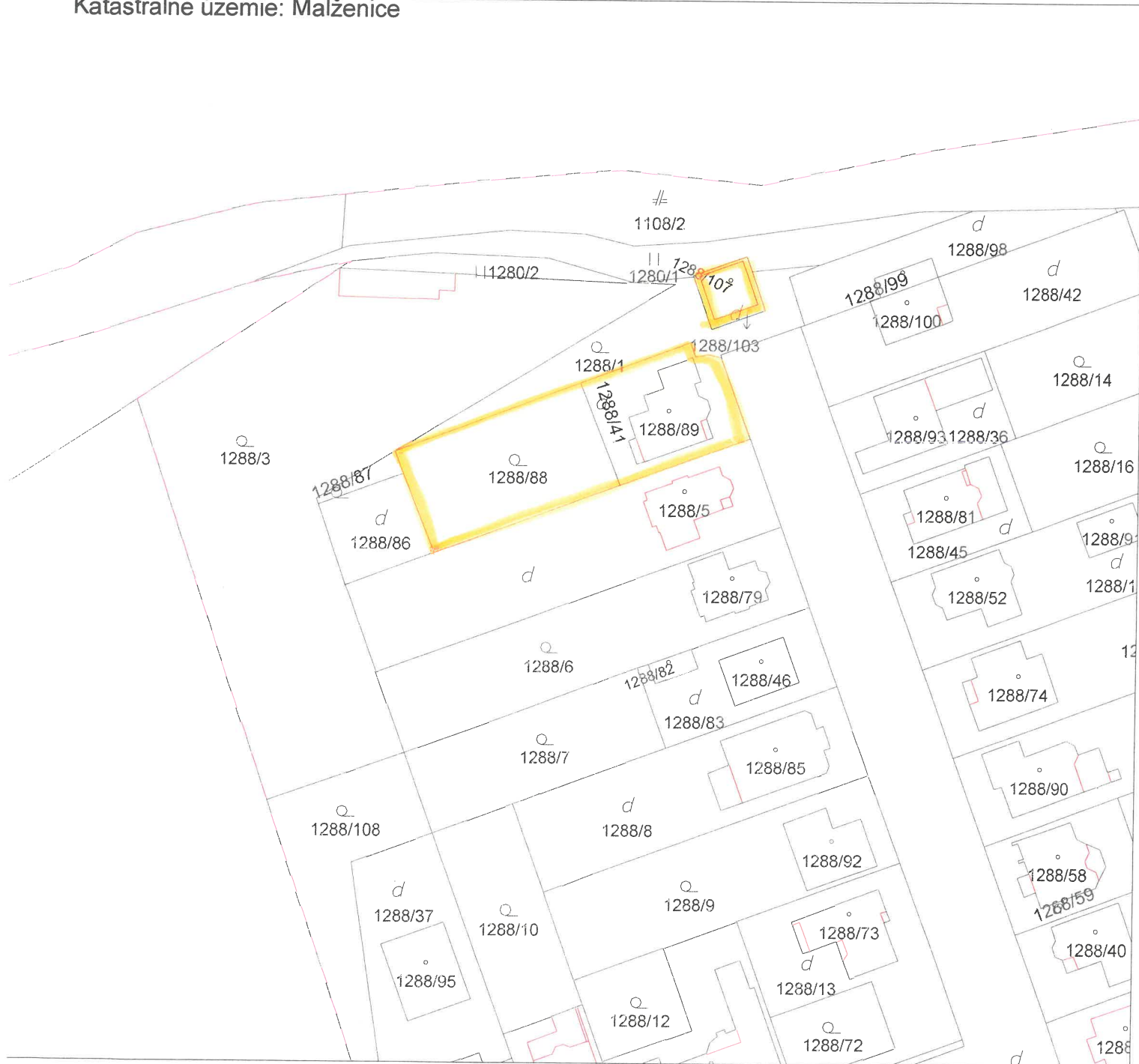
# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

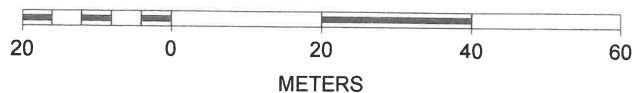
Okres: Trnava  
Obec: MALŽENICE

5. júna 2020 7:09

Katastrálne územie: Malženice



SCALE 1 : 1 000



# Export

Trnavský > Trnava > Malženice > k.ú. Malženice

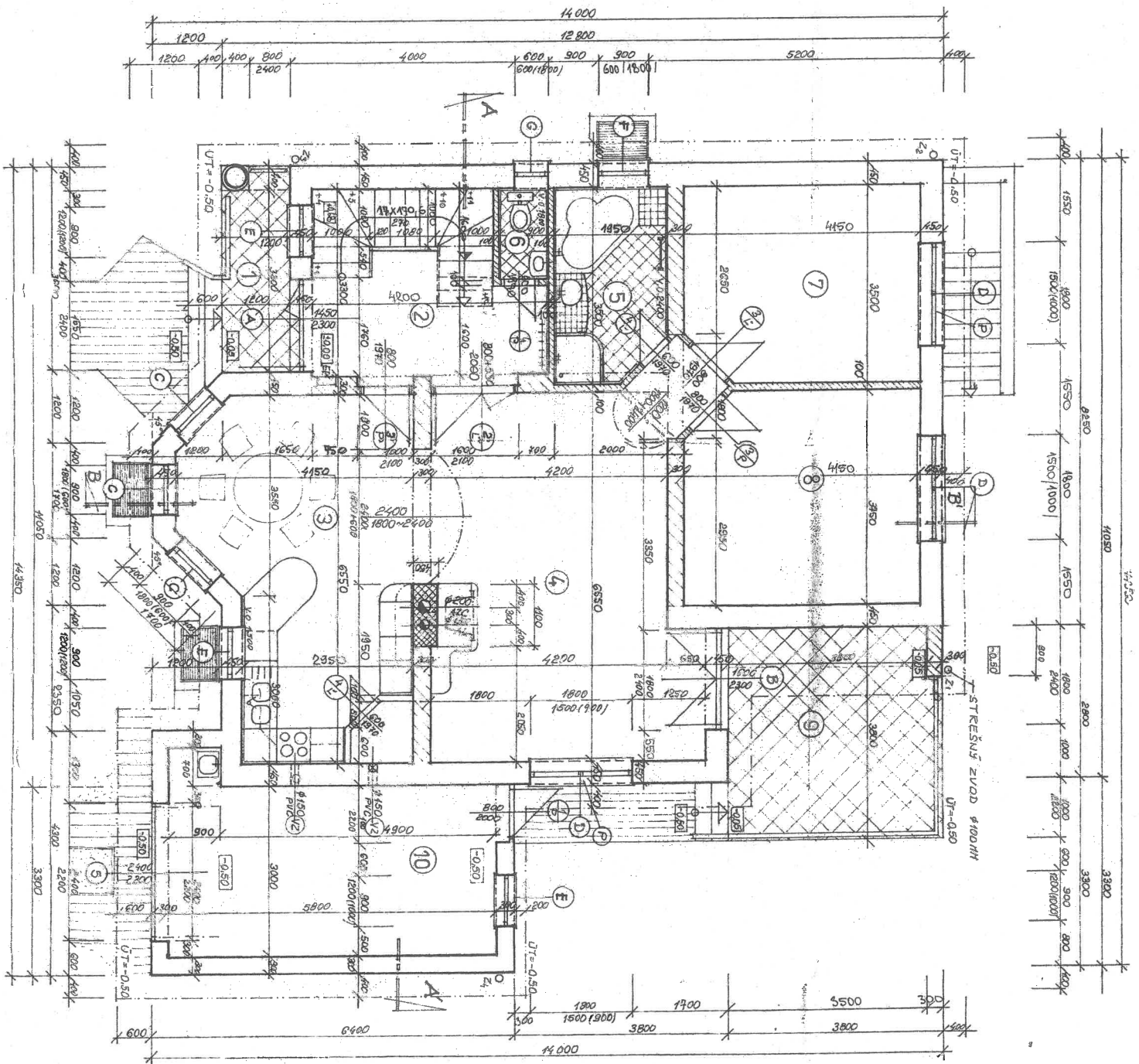


# Export

Trnavský > Trnava > Malženice > k.ú. Malženice







RD C. SÚP. 421  
 PÔDORYS 1.NP

SITUÁCIA

1288

1288/41

1288/89

1288/5

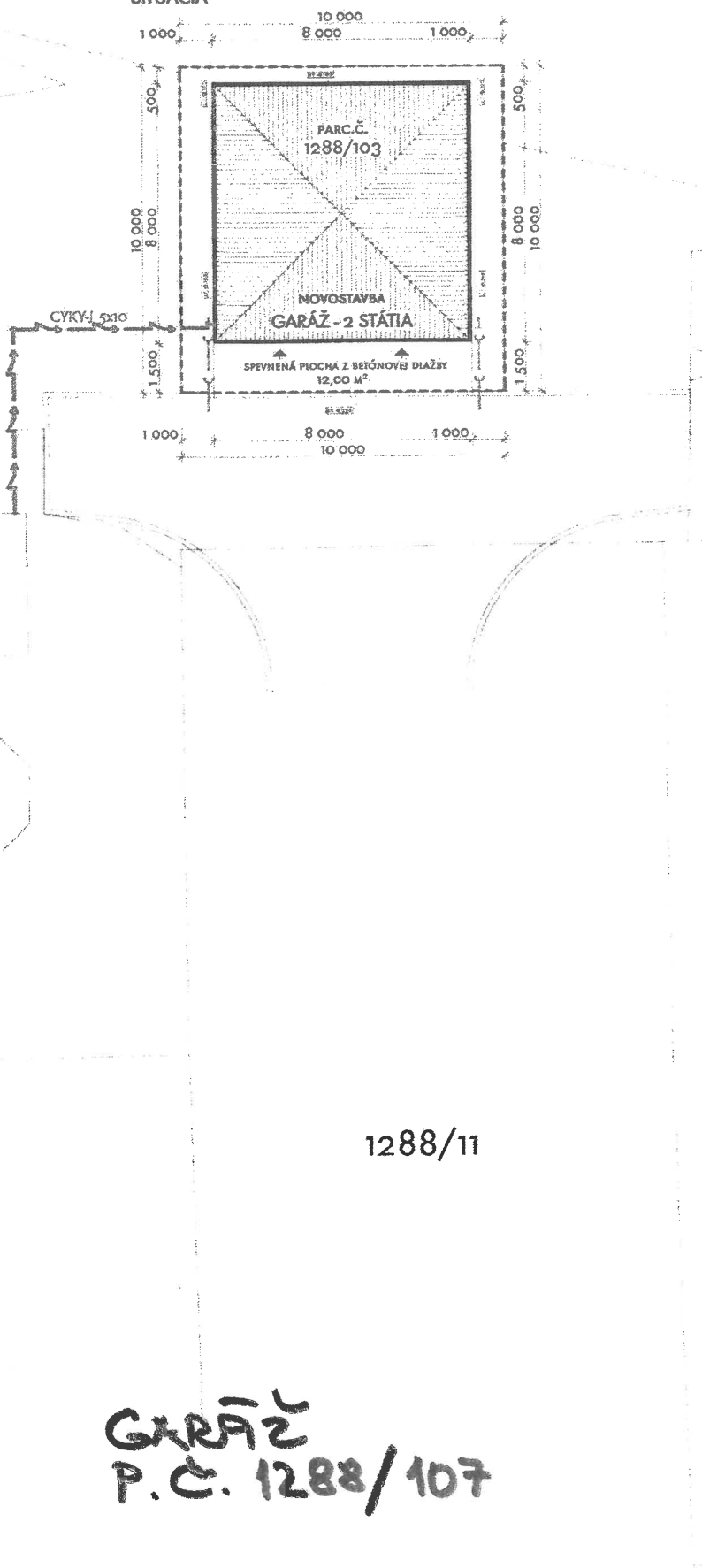
1288/11

1288/42

1288

1288

**GARÁŽ**  
**P.Č. 1288/107**





Rodinný dom Malženice, fotodokumentácia zo 16.06.2020



Rodinný dom Malženice, fotodokumentácia zo 16.06.2020

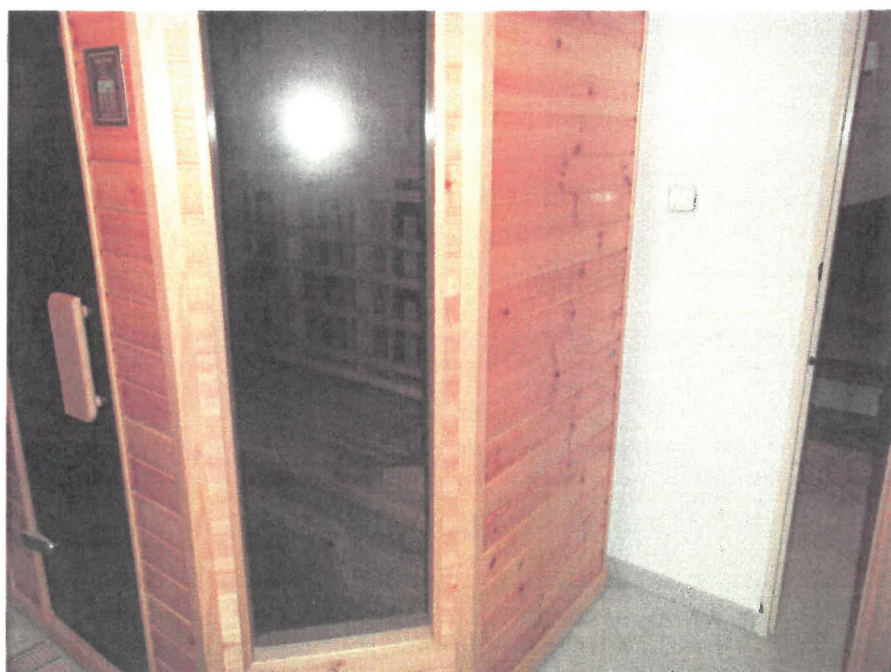


Rodinný dom Malženice, fotodokumentácia zo 16.06.2020

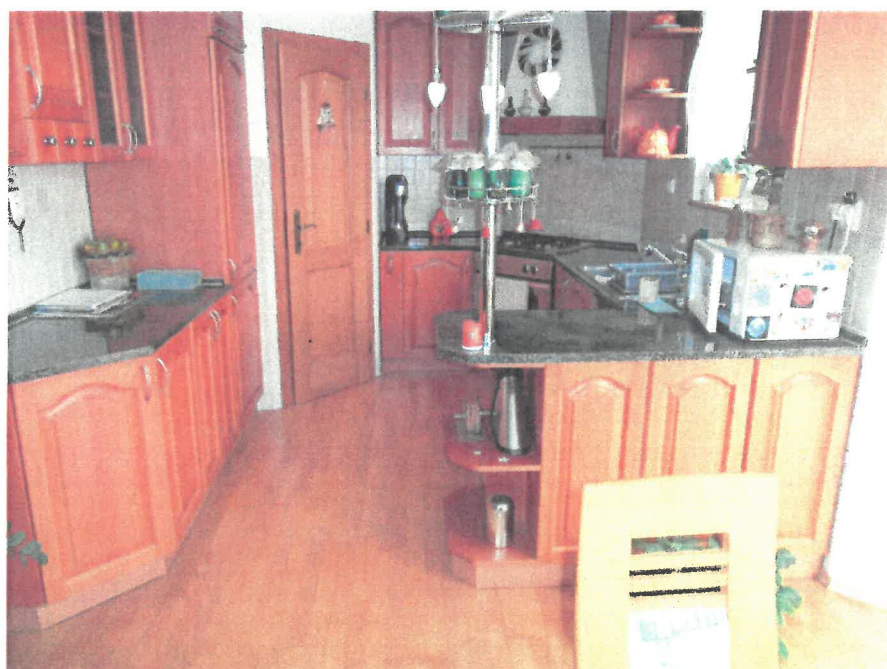




Rodinný dom č.súp. 421, k.ú. Malženice – interiéry suterénu



Rodinný dom č.súp. 421, k.ú. Malženice – interiéry prízemia



Rodinný dom č.súp. 421, k.ú. Malženice – interiéry prízemia



Garáž na parc. č. 1288/107, k.ú. Malženice





# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 36/2020.

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



Ing. Štefan Pastierovič

**Ing. Štefan Pastierovič**  
Znalec pre odbor: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností  
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica