

Znalec:

**Ing. Mgr. Jana Pecníková**

*Znalecký odbor: Stavebníctvo*

*Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností*

*Znalecký odbor: Ekológia a manažment*

*Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling*

**Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava**

**Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com**

Zadávateľ:

**LICITOR group, a.s. (dražobík)**

**Sládkovičova 6**

**010 01 Žilina**

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 10.02.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 208/2019**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- radový rodinný dom súp. č. 1883 postavený na parc. č. 21281/779 s príslušenstvom, pozemky reg. "C" parc. č. 21281/350, 21281/779, 21281/780, zapísané na liste vlastníctva č. 3730, Železničná ul., or. č. 30, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/788, 21281/789, v spoluvlastníckom podiele 1/5, zapísané na liste vlastníctva č. 3731, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/790, 21281/791, v spoluvlastníckom podiele 1/5, zapísané na liste vlastníctva č. 3732, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/784, 21281/785, 21281/816, 21281/817, v spoluvlastníckom podiele 1/10, zapísané na liste vlastníctva č. 3733, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemok reg. "C" parc. č. 21281/786, v spoluvlastníckom podiele 1/6, zapísaný na liste vlastníctva č. 3734, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemok reg. "C" parc. č. 21281/787, v spoluvlastníckom podiele 1/3, zapísaný na liste vlastníctva č. 3734, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec.

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh): 57 (22)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 4**

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe objednávky zo dňa 10.02.2020 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností:

- radový rodinný dom súp. č. 1883 postavený na parc. č. 21281/779 s príslušenstvom, pozemky reg. "C" parc. č. 21281/350, 21281/779, 21281/780, zapísané na liste vlastníctva č. 3730, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/788, 21281/789, v spoluvlastníckom podiele 1/5, zapísané na liste vlastníctva č. 3731, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/790, 21281/791, v spoluvlastníckom podiele 1/5, zapísané na liste vlastníctva č. 3732, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/784, 21281/785, 21281/816, 21281/817, v spoluvlastníckom podiele 1/10, zapísané na liste vlastníctva č. 3733, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemok reg. "C" parc. č. 21281/786, v spoluvlastníckom podiele 1/6, zapísaný na liste vlastníctva č. 3734, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemok reg. "C" parc. č. 21281/787, v spoluvlastníckom podiele 1/3, zapísaný na liste vlastníctva č. 3734, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec.

**2. Účel znaleckého posudku:** Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 05.03.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.06.2020

## 5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č. SÚ-201/1001-4271/2018/4/HAN zo dňa 25.10.2018, právoplatné dňa 29.10.2018, vydané Obcou Rovinka
- Projektová dokumentácia rodinného domu - pôdorys, rez
- Znalecký posudok č. 81/2017 zo dňa 31.05.2017, znalec Ing. Pavol Orosi, PhD., Studená 23, 900 42 Dunajská Lužná

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3730, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3731, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3732, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3733, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3734, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3735, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Ponuky realitných kancelárií, zdroj: [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

**5. Použitý právny predpis:**

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

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

## 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 neprimeranou 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.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

$VH_{MJ}$  – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

$k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3730 v k. ú. Rovinka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### 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.
21281/350	84	ostatná plocha	34		2	
21281/779	86	zastavaná plocha a nádvorie	15		2	
21281/780	59	ostatná plocha	34		2	

## Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1883	21281/779	10	radový rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

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 miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Vojtko Tomáš r. Vojtko, Dulovo námestie 893/3, Bratislava, PSČ 821 08, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	31.01.1992	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na rodinný dom súp. č. 1883 na parc.č. 21281/779 a pozemky parc. č. 21281/350, 21281/779, 21281/780 (V-5855/2017), podľa P-440/2019	
Poznámka	Zákaz nakladania s predmetom záložného práva na pozemok parc. č. 21281/780 v podiele 1/1, podľa rozhodnutia Obce Rovinka č. 3805-2/2019 zo dňa 11.12.2019, právop. 17.01.2020, P-44/2020	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva podľa V-6077/2017 zo dňa 16. 08. 2017	

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na rodinný dom s.č. 1883 na parc.č. 21281/779 a pozemky parc.č. 21281/350, 21281/779, 21281/780 v podiele 1/1, podľa V-5855/2017 zo dňa 09.08.2017, pvz 1055/2017./ dlžník Vojtko Tomáš/
- 1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva na pozemok parc. č. 21281/780 v podiele 1/1, podľa rozhodnutia Obce Rovinka č. 3805-2/2019 zo dňa 11.12.2019, právop. 17.01.2020, Z-693/2020

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3731 v k. ú. Rovinka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**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.
21281/788	12	zastavaná plocha a nádvorie	18			2
21281/789	5	zastavaná plocha a nádvorie	18			2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**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**  
**2** Vojtko Tomáš r. Vojtko, Dulovo námestie 893/3, Bratislava, PSČ 821 08, **1 / 5**  
 SR  
 Dátum narodenia : **31.01.1992**  
 Poznámka **Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky parc. č. 21281/281, 21281/789 v 1/5, (V-5855/2017), podľa P-440/2019**  
 Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva podľa V-6077/2017 zo dňa 16. 08. 2017**

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 2** Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na pozemky parc.č. 21281/788, 21281/789 v podiele 1/5, podľa V-5855/2017 zo dňa 09.08.2017, pvz 1055/2017./Dlžník Vojtko Tomáš/.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3732 v k. ú. Rovinka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**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.
21281/790	1	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
21281/791	6	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**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**  
**2** Vojtko Tomáš r. Vojtko, Dulovo námestie 893/3, Bratislava, PSČ 821 08, **1 / 5**  
 SR  
 Dátum narodenia : **31.01.1992**  
 Poznámka **Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky parc. č. 21281/790, 21281/791 v 1/5, (V-5855/2017), podľa P-440/2019**  
 Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva podľa V-6077/2017 zo dňa 16. 08. 2017**

**Tituly nadobudnutia LV:**

Kúpna zmluva podľa V-7712/2017 zo dňa 19. 10. 2017

**ČASŤ C: ĎARCHY**

Por.č.:

- 2 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na pozemky parc.č. 21281/790, 21281/791 v podiele 1/5, podľa V-5855/2017 zo dňa 09.08.2017, pvz 1055/2017./Dlžník Vojtko Tomáš/.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3733 v k. ú. Rovinka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**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.
21281/784	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
21281/785	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
21281/816	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		
21281/817	12	zastavaná plocha a nádvorie	18	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Vojtko Tomáš r. Vojtko, Dulovo námestie 893/3, Bratislava, PSČ 821 08, SR

1 / 10

Dátum narodenia : 31.01.1992

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemky parc. č. 21281/784, 21281/785, 21281/816, 21281/817 v 1/10, (V-5855/2017), podľa P-440/2019

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva podľa V-6077/2017 zo dňa 16. 08. 2017

**ČASŤ C: ĎARCHY**

Por.č.:

- 2 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na pozemky parc.č. 21281/784, 21281/785, 21281/816, 21281/817 v podiele 1/10, podľa V-5855/2017 zo dňa 09.08.2017, pvz 1055/2017./dlžník Vojtko Tomáš/

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3734 v k. ú. Rovinka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### 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.
21281/786	24	zastavaná plocha a nádvorie	34			2

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

#### 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	
2	Vojtko Tomáš r. Vojtko, Dulovo námestie 893/3, Bratislava, PSČ 821 08, SR	1 / 6

Dátum narodenia : 31.01.1992

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemok parc. č. 21281/786 v 1/6, (V-5855/2017), podľa P-440/2019

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva podľa V-6077/2017 zo dňa 16. 08. 2017

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

2 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na pozemky parc.č. 21281/786 v podiele 1/6, podľa V-5855/2017 zo dňa 09.08.2017, pvz 1055/2017./ dlžník Vojtko Tomáš/

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3735 v k. ú. Rovinka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### 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.
21281/787	33	ostatná plocha	34			2

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**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	
2 Vojtko Tomáš r. Vojtko, Dulovo námestie 893/3, Bratislava, PSČ 821 08, SR		1 / 3
Dátum narodenia :	31.01.1992	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemok parc. č. 21281/787 v 1/3, (V-5855/2017), podľa P-440/2019	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva podľa V-6077/2017 zo dňa 16. 08. 2017	

**ČASŤ C: TARCHY**

Por.č.:

- 2 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na pozemky parc.č. 21281/787 v podiele 1/3, podľa V-5855/2017 zo dňa 09.08.2017, pvz 1055/2017./ dlžník Vojtko Tomáš/

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 05.03.2020 len exteriéru, vlastník nehnuteľností neumožnil znalcovi vykonať obhliadku a zameranie nehnuteľnosti, nebol na obhliadke prítomný. Fotodokumentácia vyhotovená z exteriéru dňa 05.03.2020.

Objednávateľ objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku a určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby v zmysle platných predpisov - Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov. Podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení noviel - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Objednávateľ - dražobná spoločnosť, vyzval písomne majiteľa nehnuteľnosti, aby nehnuteľnosť sprístupnil znalcovi za účelom obhliadky nehnuteľnosti a následne vypracovania znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom - Znalecký odhad hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný v zmysle vyššie uvedených platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Odhad je spracovaný na základe zistení znalca pri miestnej obhliadke exteriéru nehnuteľnosti a predložených podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby." a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

Stavebnotechnické údaje o hodnotených nehnuteľnostiach sú prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 81/2017 zo dňa 31.05.2017, znalec Ing. Pavol Orosi, PhD., Studená 23, 900 42 Dunajská Lužná.

**d) Technická dokumentácia:**

Stavebnotechnickú dokumentáciu, ktorá sa nachádza v predloženom znaleckom posudku nebolo možné porovnať so skutočným stavom, pretože nebolo možné vykonať obhliadku rodinného domu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

**Stavby**

**Rodinný dom, súp. č. 1883, p.č. 21281/779, k.ú. Rovinka**

**Ploty**

Plot z plotových tvárnic, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka

Oplotenie pletivové, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka

**Vonkajšie úpravy**

Prípojka NN, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Vodomerná šachta, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Kanalizačná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Vodovodná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Terasa, p. č. p. č. 21281/350, k.ú. Rovinka

Spevnené plochy, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Dažďová kanalizácia, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Plynová, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

**Pozemky**

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/350 (84 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/779 (86 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/780 (59 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/788 (2,4 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/789 (1 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/790 (0,2 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/791 (1,2 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/784 (1,2 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/785 (1,2 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/786 (3 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/787 (8,25 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/816 (1,2 m<sup>2</sup>)

Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/817 (1,2 m<sup>2</sup>)

**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, súp. č. 1883, p.č. 21281/779, k.ú. Rovinka

Hodnotený je rodinný dom súp. č. 1883 postavený na parc. č. 21281/779, v okrese Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka na Železničnej ul. or. č. 30. Rodinný dom bol skolaudovaný, Obcou Rovinka bolo vydané kolaudačné rozhodnutie č. SÚ-201/1001-4271/2018/4/HAN zo dňa 25.10.2018, právoplatné dňa 29.10.2018. Rodinný dom je súčasťou radovej zástavby piatich rodinných domov, je dvojpodlažný, bez podpivničenia, s plochou strechou.

##### *Dispozičné riešenie:*

Prízemie pozostáva z vstupnej chodby, dennej časti domu - kuchyňa spolu s obývacou izbou, kúpeľne so sprchovým kútom, umývadlom a WC, schodiska, podschodiskového priestoru - slúži ako sklad/špajza a garáž.

Poschodie pozostáva z chodby, spálne s vlastnou kúpeľňou s WC a sprchovým kútom a východom na terasu, dvoch izieb s vstupom na balkón a kúpeľne s vaňou, dvojumývadlom, sprchovým kútom, WC, bidetom a plynovým kotolom.

##### *Stavebnotechnické riešenie:*

Objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu. Na debniciach tvarovkách je vytvorená armovaná podkladová doska hr 200 mm. Podlaha prízemí je zateplená EPS 150 podlahovým polystyrénom. Cementový poter je s rozvodmi podlahového vykurovania.

Konštrukčný systém rodinného domu je murovaný stenový. Obvodové nosné steny hr. 300mm sú z tehál Porotherm na lepiacu maltu. Vnútorne nosné murivo je z tehál Porotherm hr. 250 mm na lepiacu maltu. Obvodové murivo je zateplené zatepľovacím systémom EPS-F hr. 100 mm. Vnútorne deliace priečky hr. 250mm sú tehlové. Vonkajšia omietka je tenkovrstvová, časť fasády je vytvorená keramickým obkladom.

Konštrukcia strechy je tvorená stropnými panelmi s tepelnou izoláciou, strešná krytina je fóliová so štrkovým zásypom. Stropná konštrukcia je vo forme SDK podhľadu, ktorý je zavesený na nosnú konštrukciu strechy.

Objekt je priestorovo stužený monolitickým železobetónovým vencom. Preklady a prievlaky sú z keramických prekladov.

Okná plastové, systém Aluplast IDEAL 4000, farba antracit/biela s izolačným trojsklom, šesť komorový systém, vnútorný parapet z komôrkového plastu bielej farby predpríprava na montáž vonkajších žalúzií na prízemí a 1. poschodí. V obývacej izbe je presklená stena s východom na terasu a do záhrady. Vchodové dvere sú atypické plastové.

Nášľapné vrstvy podláh tvoria laminátové veľkoplošné parkety (izby, obývací izba, chodby, obklad schodiskových stupňov), keramická dlažba v kúpeľniach a vo vstupnej hale.

Vnútorne dvere sú z materiálov na báze dreva, fóliované, osadené sú do obložkových zárubní.

Vnútorne omietky sadrové hladké. Sanitárne priestory sú obložené keramickými obkladačkami.

V rámci klampiarskych prác sú vyhotovené oplechovania vonkajších parapetov, pododkvapové žľaby a odpadové potrubia.

V rodinnom dome sa nachádzajú tri kúpeľne. Zariaďovacie predmety v hygienických zariadeniach predpokladám nasledovné: Kúpeľňa na prízemí je vybavená sprchovacím kútom, keramickým umývadlom a záchodovou misou so zabudovanou nádržkou. Na poschodí je kúpeľňa s vaňou, sprchovacím kútom, dvoma umývadlami, bidetom a WC so zabudovanou nádržkou a menšia kúpeľňa so sprchovacím kútom, umývadlom a WC. Vodovodné batérie sú všetky pákové.

V kuchyni predpokladám nasledovné zariadenia: Kuchynská linka z materiálov na báze drevenej hmoty, elektrická varná doska, chladnička, digestor, umývačku riadu.

V rodinnom dome je rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie, elektroinštalácie, antény a internetový rozvod v každej izbe. Nainštalované je zabezpečovacie zariadenie.

Rodinný dom je zásobovaný pitnou vodou z verejného vodovodu vodovodnou prípojkou. Odpadové vody z rodinného domu sú odvádzané kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie. Pre rodinný dom je vybudovaná nová elektrická prípojka.

Spôsob vykurovania: Nízkotepelné podlahové vykurovanie, ocelové rebríkové (kúpeľňa, technická miestnosť), ocelové panelové (garáž), plynový kondenzačný kotol, ohrev TUV - zásobník je súčasťou kotla.

Vstup do garáže zabezpečuje garážová priemyselná sekciová brána BREDA s vlečným motorom, typ DOMUS LINE – PERSUS PSL-otváranie s elektrickým pohonom.

Rodinný dom je vo veľmi dobrom stavebnotechnickom stave, základnú životnosť stanovujem na 100 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové  
**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2018	6,12*12,18+6,10*2,05	87,05	120/87,05=1,379
2. NP	2018	3*2,2+3,85*5,84+8,04*4,88+1,94*7,94+0,83*4,4	87,37	120/87,37=1,373

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	

	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6550</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	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) (6.2 bm)	341
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>2106</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.e murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	

	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
<b>11</b>	<b>Krytiny na plochých strechách</b>	
	11.8 z fólií PVC	365
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>5560</b>



## Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.8 pisoár (1 ks)	15
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
<b>41</b>	<b>Balkón</b>	
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105
	<b>Spolu</b>	<b>980</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6550 + 2106 * 1,379)/30,1260$	313,82
2. NP	$(5560 + 980 * 1,373)/30,1260$	229,22

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	2	98	100	2,00	98,00
2. NP	2018	2	98	100	2,00	98,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2018</b>		
Východisková hodnota	313,82 €/m <sup>2</sup> *87,05 m <sup>2</sup> *2,618*1,05	75 094,54
Technická hodnota	98,00% z 75 094,54	73 592,65
<b>2. NP z roku 2018</b>		
Východisková hodnota	229,22 €/m <sup>2</sup> *87,37 m <sup>2</sup> *2,618*1,05	55 052,09
Technická hodnota	98,00% z 55 052,09	53 951,05

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	75 094,54	73 592,65
2. nadzemné podlažie	55 052,09	53 951,05
<b>Spolu</b>	<b>130 146,63</b>	<b>127 543,70</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot z plotových tvárnic, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka**

Pozemok je zo zadnej strany oplotený plotom z plotových tvárnic, ktoré sú založené na betónovom základe. Oplotenie bolo vybudované v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	8,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	12,80m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 8 m  
Pohľadová plocha výplne: 8\*1,6 = 12,80 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**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 tvárnic, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 12,80\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,618 * 1,05$	1 392,83
Technická hodnota	96,00 % z 1 392,83 €	1 337,12

**2.2.2 Oplotenie pletivové, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka**

Pozemok je z bočnej strany oplotený plotom zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky, v oplotení je osadená bránka s výplňou z oceľového pletiva, ktorou je prístupný pozemok zo spoločného chodníka zo strany záhrady. Základnú životnosť plotu stanovujem na 25 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	10,50m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	11,55m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 10,50 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $10,50 * 1,1 = 11,55 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pletivé, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka	2018	2	23	25	8,00	92,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 11,55\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,618 * 1,05$	918,09
Technická hodnota	92,00 % z 918,09 €	844,64

**2.2.3 Prípojka NN, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka**

Rodinný dom je napojený na elektrorozvod zemnou prípojkou NN. Vybudovaná bola v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
Bod: 7.1. NN prípojky  
Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm  
Počet merných jednotiek: 7,6 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,6 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,618 * 1,05$	364,14
Technická hodnota	96,00 % z 364,14 €	349,57

## 2.2.4 Vodomerná šachta, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Vodomerná šachta je betónová s oceľovým poklopom, vybavená je vodomernou súpravou. Vybudovaná bola v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

### 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:  $1,2*1*1,5 = 1,8 \text{ bm}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,05$	205,29
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 205,29 \text{ €}$	197,08

## 2.2.5 Kanalizačná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Rodinný dom je napojený na verejnú kanalizáciu kanalizačnou prípojkou z plastových rúr DN 150. Vybudovaná bola v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

### 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: 8,5 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,05$	663,12
Technická hodnota	96,00 % z 663,12 €	636,60

**2.2.6 Vodovodná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka**

Vodovodná prípojka k rodinnému domu je vyhotovená z plastových rúr DN 32. Vybudovaná bola v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

**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: 8,1 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,1 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,05$	923,82
Technická hodnota	96,00 % z 923,82 €	886,87

## 2.2.7 Terasa, p. č. p. č. 21281/350, k.ú. Rovinka

Spevnená plocha z mrazuvzdornej keramickej dlažby kladenej do betónu tvorí terasu za rodinným domom prístupnú z obývacej izby. Vybudovaná bola v roku 2018, základnú životnosť stanovujem na 30 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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:  $8,20 \cdot 2,50 = 20,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$   
Dokončenosť: 80 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa, p. č. p. č. 21281/350, k.ú. Rovinka	2018	2	28	30	6,67	93,33

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$20,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,618 \cdot 1,05$	1 029,00
Východisková hodnota	$20,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,618 \cdot 1,05 \cdot 80/100$	823,20
Technická hodnota	93,33 % z 823,20 €	768,29

Dokončenosť stavby:  $(823,20 / 1 029,00) \cdot 100\% = 80,00\%$

## 2.2.8 Spevnené plochy, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Spevnené plochy zo zámkovej slažby kladenej do piesku tvoria prístupový chodník k rodinnému domu a vjazd pre auto do garáže. Vybudované boli v roku 2018, základnú životnosť stanovujem na 25 rokov.

### 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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $10*1,5+3*6+4*0,6+1,5*3,4+3*5 = 55,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**Dokončenosť:** 80 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	23	25	8,00	92,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$55,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,05$	1 113,72
Východisková hodnota	$55,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,05 * 80/100$	890,97
Technická hodnota	92,00 % z 890,97 €	819,69

**Dokončenosť stavby:**  $(890,97 / 1 113,72) * 100\% = 80,00\%$

### 2.2.9 Dažďová kanalizácia, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka

Odvodnenie strechy rodinného domu je cez dažďovú kanalizáciu z plastových rúr DN 150. Vybudovaná bola v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

### 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:** 9,7 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,618$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,05$	756,73
Technická hodnota	96,00 % z 756,73 €	726,46

**2.2.10 Plynová, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka**

Rodinný dom je napojený na verejné rozvody plynu plynovou prípojkou. Vybudovaná bola v roku 2018. Základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

**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: 8,1 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,618$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	2018	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,05$	314,17
Technická hodnota	96,00 % z 314,17 €	301,60

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom, súp. č. 1883, p.č. 21281/779, k.ú. Rovinka</b>	130 146,63	127 543,70
<b>Ploty</b>		
Plot z plotových tvárnic, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka	1 392,83	1 337,12
Oplotenie pletivové, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka	918,09	844,64
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>2 310,92</b>	<b>2 181,76</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka NN, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	364,14	349,57
Vodomerná šachta, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	205,29	197,08
Kanalizačná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	663,12	636,60
Vodovodná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	923,82	886,87
Terasa, p. č. p. č. 21281/350, k.ú. Rovinka	823,20	768,29
Spevnené plochy, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	890,97	819,69
Dažďová kanalizácia, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	756,73	726,46
Plynová, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	314,17	301,60
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>4 941,44</b>	<b>4 686,16</b>
<b>Celkom:</b>	<b>137 398,99</b>	<b>134 411,62</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

###### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,8. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:** Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrese Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka v novovznikajúcej časti obce so zástavbou novostavieb rodinných domov bežného štandardu, na ul. Železničná.

Obec Rovinka leží 3 km juhovýchodne od Bratislavy a 10 km od Šamorína na vnútrokarpatskej Podunajskej rovine, ktorá je súčasťou Podunajskej nížiny. Cez obec prechádza štátna cesta I. triedy č. 63, ktorá spája Bratislavu s Komárnom. Železničná zastávka s názvom Rovinka je vzdialená od centra obce asi 2 km. V obci sú obyvateľstvu k dispozícii obchody a služby obyvateľstvu, obecný úrad, kostol. Vo vzdialenosti 5 – 6 km je vodná zdrž Čunovo, ktorá je súčasťou vodného diela Gabčíkovo.

Hustotu obyvateľstva v okolí rodinného domu hodnotím ako malú.

Orientácia hlavných obytných miestností k svetovým stranám je na juhovýchod a severozápad.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR pre okres Senec do 10 % (máj 2020 - 5,39%).

Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je dopyt po podobných nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.

Na pozemku je možnosť napojenia na elektrorozvod, kanalizáciu, plyn, optický kábel.

Kvalitu životného prostredia v okolí nehnuteľnosti hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy.

Rodinný dom je novostavba v dobrom stavebnotechnickom stave. Prístup k domu je po spevnenej komunikácii, ktorá je vo vlastníctve obce.

Na pozemku nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu.

Celkovo hodnotím rodinný dom ako dobrý.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:** Nehnuteľnosť je určená na bývanie.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:** Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy záložných práv. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} * V_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,800	30	24,00
	časť obce vhodná k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	I.	2,400	8	19,20
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	2,400	7	16,80
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	1,600	10	16,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	1,600	9	14,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	1,600	7	11,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	III.	0,800	7	5,60
	železnica a autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	III.	0,800	10	8,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	V.	0,080	8	0,64
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,600	9	14,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,080	4	0,32
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,600	20	32,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>212,72</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 212,72 / 180$	1,182
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 134\,411,62 \text{ €} * 1,182$	<b>158 874,53 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Hodnotené pozemky je evidované na listoch vlastníctva č. 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735 v okrese Senec, obec Rovinka, k.ú. Rovinka.

Na pozemku p.č. 21281/779 je postavená stavba rodinného domu súp. č 1883, na pozemku parc. č. 21281/780 sa nachádzajú spevnené plochy a prípojky IS a na parc č. 21281/779 je záhrada.

Na ostatných pozemkoch sú prístupové chodníky, zelené pásy a pod.

Prístup k pozemku je po spevnenej komunikácii, ktorá je vo vlastníctve obce.

Okolité zástavbu tvoria novostavby rodinných domov štandardného vyhotovenia a prebieha tu výstavba nových rodinných domov. Hustota zástavby v okolí je nízka. Obec Rovinka má približne 4000 obyvateľov. Na pozemku je možnosť napojenia na elektrorozvod, plynovod, vodovod a kanalizáciu. Doprava do obce je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou.

Obec je vzdialená 3 km od Bratislavy, 10 km od Šamorína. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená na 80 % z jednotkovej východiskovej hodnoty pre hlavné mesto Bratislavu, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite.

Povyšujúce a redukovajúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
21281/350	ostatná plocha	84,00	1/1	84,00
21281/779	zastavané plochy a nádvoria	86,00	1/1	86,00
21281/780	ostatná plocha	59,00	1/1	59,00
21281/788	zastavané plochy a nádvoria	12,00	1/5	2,40
21281/789	zastavané plochy a nádvoria	5,00	1/5	1,00
21281/790	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1/5	0,20

21281/791	zastavané plochy a nádvoría	6,00	1/5	1,20
21281/784	zastavané plochy a nádvoría	12,00	1/10	1,20
21281/785	zastavané plochy a nádvoría	12,00	1/10	1,20
21281/786	zastavané plochy a nádvoría	24,00	1/8	3,00
21281/787	ostatná plocha	33,00	1/4	8,25
21281/816	zastavané plochy a nádvoría	12,00	1/10	1,20
21281/817	zastavané plochy a nádvoría	12,00	1/10	1,20
<b>Spolu výmera</b>				<b>249,85</b>

Obec:

Rovinka

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,5799
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,5799$	<b>137,02 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 21281/350	$84,00 \text{ m}^2 * 137,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 509,68

parcela č. 21281/779	86,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/1	11 783,72
parcela č. 21281/780	59,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/1	8 084,18
parcela č. 21281/788	12,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/5	328,85
parcela č. 21281/789	5,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/5	137,02
parcela č. 21281/790	1,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/5	27,40
parcela č. 21281/791	6,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/5	164,42
parcela č. 21281/784	12,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/10	164,42
parcela č. 21281/785	12,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/10	164,42
parcela č. 21281/786	24,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/8	411,06
parcela č. 21281/787	33,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/4	1 130,42
parcela č. 21281/816	12,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/10	164,42
parcela č. 21281/817	12,00 m <sup>2</sup> * 137,02 €/m <sup>2</sup> * 1/10	164,42
<b>Spolu</b>		<b>34 234,43</b>

### III. ZÁVER

Na základe objednávky zo dňa 10.02.2020 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností:

- radový rodinný dom súp. č. 1883 postavený na parc. č. 21281/779 s príslušenstvom, pozemky reg. "C" parc. č. 21281/350, 21281/779, 21281/780, zapísané na liste vlastníctva č. 3730, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/788, 21281/789, v spoluvlastníckom podiele 1/5, zapísané na liste vlastníctva č. 3731, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/790, 21281/791, v spoluvlastníckom podiele 1/5, zapísané na liste vlastníctva č. 3732, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemky reg. "C" parc. č. 21281/784, 21281/785, 21281/816, 21281/817, v spoluvlastníckom podiele 1/10, zapísané na liste vlastníctva č. 3733, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemok reg. "C" parc. č. 21281/786, v spoluvlastníckom podiele 1/6, zapísaný na liste vlastníctva č. 3734, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec,
- pozemok reg. "C" parc. č. 21281/787, v spoluvlastníckom podiele 1/3, zapísaný na liste vlastníctva č. 3734, v katastrálnom území Rovinka, obec Rovinka, okres Senec.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
<b>Rodinný dom, súp. č. 1883, p.č. 21281/779, k.ú. Rovinka</b>	<b>150 756,65</b>	<b>1/1</b>	<b>150 756,65</b>
<b>Ploty</b>			
Plot z plotových tvárnic, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka	1 580,48	1/1	1 580,48
Oplotenie pletivové, p.č. 21281/350, k.ú. Rovinka	998,36	1/1	998,36
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>2 578,84</b>		<b>2 578,84</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>			
Prípojka NN, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	413,19	1/1	413,19
Vodomerná šachta, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	232,95	1/1	232,95
Kanalizačná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	752,46	1/1	752,46
Vodovodná prípojka, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	1 048,28	1/1	1 048,28
Terasa, p. č. p. č. 21281/350, k.ú. Rovinka	908,12	1/1	908,12
Spevnené plochy, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	968,87	1/1	968,87
Dažďová kanalizácia, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	858,68	1/1	858,68
Plynová, p. č. 21281/780, k.ú. Rovinka	356,49	1/1	356,49
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>5 539,04</b>		<b>5 539,04</b>
<b>Spolu stavby</b>			<b>158 874,53</b>
<b>Pozemky</b>			



Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/350 (84 m <sup>2</sup> )	11 509,68	1/1	11 509,68
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/779 (86 m <sup>2</sup> )	11 783,72	1/1	11 783,72
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/780 (59 m <sup>2</sup> )	8 084,18	1/1	8 084,18
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/788 (2,4 m <sup>2</sup> )	1 644,24	1/5	328,85
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/789 (1 m <sup>2</sup> )	685,10	1/5	137,02
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/790 (0,2 m <sup>2</sup> )	137,02	1/5	27,40
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/791 (1,2 m <sup>2</sup> )	822,12	1/5	164,42
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/784 (1,2 m <sup>2</sup> )	1 644,24	1/10	164,42
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/785 (1,2 m <sup>2</sup> )	1 644,24	1/10	164,42
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/786 (3 m <sup>2</sup> )	3 288,48	1/8	411,06
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/787 (8,25 m <sup>2</sup> )	4 521,66	1/4	1 130,42
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/816 (1,2 m <sup>2</sup> )	1 644,24	1/10	164,42
Pozemok k.ú. Rovinka - parc. č. 21281/817 (1,2 m <sup>2</sup> )	1 644,24	1/10	164,42
<b>Spolu pozemky (249,85 m<sup>2</sup>)</b>			<b>34 234,43</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>193 108,96</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>193 000,00</b>

**Slovom: Jedenstodevätdešiatritisíc Eur**

V Bratislave dňa 12.06.2020

Ing. Mgr. Jana Pecníková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 10.02.2020
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke záložného práva zo dňa 10.02.2020
3. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 3730, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
4. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3731, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
5. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3732, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
6. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3733, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
7. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3734, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
8. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3735, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorený cez katastrálny portál
9. Informatívna kópia z mapy, kat. ú. Rovinka zo dňa 12.06.2020 vytvorená cez katastrálny portál
10. Kolaudačné rozhodnutie č. SÚ-201/1001-4271/2018/4/HAN zo dňa 25.10.2018, právoplatné dňa 29.10.2018, vydané Obcou Rovinka
11. Projektová dokumentácia rodinného domu - pôdorys, rez
12. Znalecký posudok č. 81/2017 zo dňa 31.05.2017, znalec Ing. Pavol Orosi, PhD., Studená 23, 900 42 Dunajská Lužná
13. Fotodokumentácia z obhliadky
14. Ponuky realitných kancelárií, zdroj: [www.reality.sk](http://www.reality.sk)

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 208/2020.

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