

Znalec: **Ing. Mgr. Jana Pecníková**
Znalecký odbor: Stavebníctvo
Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností
Znalecký odbor: Ekonomía 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 02.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 66/2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 468, rodinného domu súp. č. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6 s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 175/1, 175/4, 175/5, 175/6 v okrese Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, kat. územie Rastice.
Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 59 (32)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 02.11.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 468, rodinného domu súp. č. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6 s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 175/1, 175/4, 175/5, 175/6 v okrese Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, kat. územie Rastice.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 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 posudok vypracovaný: 19.11.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 02.11.2020
- Znalecký posudok č. 16/2009 zo dňa 29.05.2009, znalec Ing. Pavol Minárik

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 468, k. ú. Zlaté Klasy zo dňa 10.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zlaté Klasy zo dňa 10.03.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Plnomocenstvo udelené Žanetou Horváthovou a Jozefom Horváthom Mgr. Ing. Františkovi Oravcovi dňa 11.11.2020
- Informácie z internetu, www.reality.sk, www.upsvar.sk

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 výrobnéj povahy (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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 opatnosťou 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 opotrebenia 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 opotrebenia 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 4. 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 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 468 v k. ú. Rastice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 175/ 1 | 117 | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | | ,501 |
| 175/ 4 | 177 | zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 1 | | ,501 |
| 175/ 5 | 47 | zastavaná plocha a nádvorie | 26 | 1 | | ,501 |
| 175/ 6 | 26 | zastavaná plocha a nádvorie | 26 | 1 | | ,501 |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

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 |
|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|----------------|
| 336 | 175/ 1 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| | 175/ 5 | 21 | Rozostavaná stavba | | 1 |
| | 175/ 6 | 21 | Rozostavaná stavba | | 1 |

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom
 21 - Rozostavaná budova

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 | |
|---------------------------|---|-------|
| 2 | Horváthová Žaneta r. Danisová, Horná 336/37, Zlaté Klasy-Rastice, PSČ 930 39, SR | 1 / 2 |
| Dátum narodenia : | 03.09.1975 | |
| Poznámka | Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-698/2020-č.z.461/20 | |
| Titul nadobudnutia | V-4087/06-Darovacia zmluva a zriadení vecného bremena, právop. dňa 26.09.2006 | |
| Titul nadobudnutia | V-1802/07-Zmluva o zrušení vecného bremena, právop. dňa 28.03.2007 | |
| Titul nadobudnutia | V-3214/09-Záložná zmluva, právop. dňa 06.11.2009 | |
| Účastník právneho vzťahu: | Vlastník | |
| 3 | Horváthová Žaneta r. Danisová, Horná 336/37, Zlaté Klasy-Rastice, PSČ 930 39, SR | 1 / 2 |
| Dátum narodenia : | 03.09.1975 | |
| Poznámka | Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-698/2020-č.z.461/20 | |
| Titul nadobudnutia | V-3214/09-Záložná zmluva, právop. dňa 06.11.2009 | |
| Titul nadobudnutia | V-1416/11 Darovacia zmluva, právop. dňa 06.04.2011 (N 51/2011 Nz 10735/2011 - vz. 101/11 | |

ČASŤ C: TARCHY

Por.č.:

- 2 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, V-3214/09
 3 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, V-3214/09

Iné údaje:

R-62/2020 Doplnenie zjednocujúceho čísla stavby - č.z. 67/2020

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 19.11.2020 za účasti vlastníkov nehnuteľností a splnomocneného zástupcu Mgr. Ing. Františka Oravca iba čiastočne. Obhliadnutá bola iba časť pôvodnej stavby domu, z ktorej bola znalcom vyhotovená fotodokumentácia a táto časť rodinného domu bola aj zameraná. Po vykonaní obhliadky pôvodnej časti domu a po telefonáte so zástupcom zadávateľa bolo znalcovi zo strany vlastníka a splnomocneného zástupcu zabránené v ďalšom výkone obhliadky. Z uvedeného dôvodu vychádzam pri spravovaní znaleckého posudku len z informácií o hodnotenej nehnuteľnosti, ktoré som získala z obhliadky časti pôvodnej stavby rodinného domu a z informácií z predloženého znaleckého posudku. V prípade umožnenia vykonať riadnu obhliadku nehnuteľností môže byť znalecký posudok upravený podľa nových zistených skutočností.

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 vyvolávací cena k dražbe nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia:

Stavebnotechnickú dokumentáciu, ktorá sa nachádza v predloženom znaleckom posudku nebolo možné porovnať so skutočným stavom, pretože nebolo možné vykonať riadnu 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. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6, k.ú. Rastice

Uličný plot, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Vonkajšie úpravy

Prípojka vody, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Vodomerná šachta, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Prípojka kanalizácie, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Žumpa, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Prípojka plynu, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Prípojka NN, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Spevnené plochy, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Pozemky

Pozemok, k.ú. Rastice - parc. č. 175/1 (143 m²)

Pozemok, k.ú. Rastice - parc. č. 175/4 (177 m²)

Pozemok, k.ú. Rastice - parc. č. 175/5 (47 m²)

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. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6, k.ú. Rastice

Hodnoteným je rodinný dom súp. č. 336 postavený na parc. č. 175/1, 175/5, 175/6 v okrese Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, kat. ú. Rastice. Doklady o veku pôvodnej stavby rodinného domu predložené neboli, jedinou informáciou o veku stavby je predložený znalecký posudok č. 16/2009 zo dňa 29.05.2009, ktorý vypracoval znalec Ing. Pavol Minárik. Rekonštrukcia a prístavba k rodinnému domu bola povolená stavebným povolením č. Z 2009/329-003 zo dňa 21.05.2009, ktoré vydala Obec Zlaté Klasy. V čase, kedy bol vypracovaný znalecký posudok č. 16/2009 zo dňa 29.05.2009 bola prístavba k rodinnému domu rozostavaná. Ako je uvedené v časti I. Úvod, obhliadku rodinného domu bolo umožnené znalkyni vykonať len čiastočne, preto nebolo možné posúdiť dokončenosť a stavebnotechnický stav prístavby k rodinnému domu v čase spracovania tohto znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že prístavba k rodinnému domu bola už v roku 2009 rozostavaná predpokladám, že je v čase vypracovania tohto znaleckého posudku dokončená, preto stavbu hodnotím ako dokončenú podľa technickej dokumentácie, ktorá je súčasťou príloh k predloženému znaleckému posudku. Kolaudačné rozhodnutie predložené nebolo.

Rodinný dom je samostatne stojaci, pôdorysného tvaru L, osadený na rovinnom pozemku, murovanej nosnej konštrukcie, prízemný, v časti prístavby s obytným podkrovím, zastrešený sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie:

V pôvodnej časti rodinného domu sa nachádzajú 3 izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, chodba. Podľa predloženého pôdorysu sa majú na prízemí prístavby nachádzať tri izby, vstup, kuchyňa s jedálňou, kúpeľňa a terasa. V podkroví prístavby sa majú nachádzať 2 izby, predsieň, schodisko, sušiareň - sklad.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - tvrdé drevo
- Strecha - krovy - zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité drevené s doskovým ostením s dvojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností - palubovky; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou; - drezové umývadlo oceľové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - vaňa oceľová smaltovaná; - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Obhliadnutá časť rodinného domu je priemerne udržiavaná, v styku stien a stropu sa vyskytujú trhliny, z časti poškodená (opadaná) omietka svedčí o kapilárnom vztlínaní zemnej vlhkosti do muriva. Základnú životnosť rodinného domu stanovujem odborným odhadom na 120 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 ²] | k _{ZP} |
|--------------------|-------------------|---|----------------------|------------------------|
| 1. NP | 1940 | $4,85 \cdot 13,25 + 6,00 \cdot (4,85 + 4,50) / 2 + 11,95 \cdot (4,50 + 4,10) / 2$ | 143,7 | |
| 1. NP | 2009 | $5,00 \cdot 11,95$ | 59,75 | |
| Spolu 1. NP | | | 203,45 | $120 / 203,45 = 0,590$ |
| 1. Podkrovie | 1940 | 0 | 0 | |
| 1. Podkrovie | 2009 | $4,88 \cdot 9,41 + 4,10 \cdot 6,78$ | 73,72 | |
| Spolu 1. Podkrovie | | | 73,72 | $120 / 73,72 = 1,628$ |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami | 660 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | 800 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 14 | Fasádne omietky | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek | 200 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| 18 | Okná | |
| | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| 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 - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |

| | | |
|--|--------------|-------------|
| | Spolu | 7315 |
|--|--------------|-------------|

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20 |
| 34 | Zdroj teplej vody | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| 35 | Zdroj vykurovania | |
| | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) | 90 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks) | 120 |
| | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks) | 15 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm) | 193 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | |
| | 37.1 vaňa liatinová (1 ks) | 40 |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 |
| | 37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks) | 65 |
| | 37.5 umývadlo (2 ks) | 20 |
| 38 | Vodovodné batérie | |
| | 38.4 ostatné (4 ks) | 60 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (2 ks) | 50 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks) | 160 |
| | 40.4 vane (2 ks) | 30 |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks) | 60 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| 42 | Kozub | |
| | 42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks) | 280 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
| | Spolu | 1458 |

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----------|--|-------------|
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové | 760 |
| 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 | 45 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| 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 - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.2 svetelná | 155 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 |
| | Spolu | 4300 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|----|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| 38 | Vodovodné batérie | |

| | | |
|-----------|-------------------------------------|-----------|
| | 38.4 ostatné (1 ks) | 15 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks) | 35 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
| | Spolu | 90 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$

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

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(7315 + 1458 * 0,590)/30,1260$ | 271,37 |
| 1. Podkrovie | $(4300 + 90 * 1,628)/30,1260$ | 147,60 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1940 | 81 | 39 | 120 | 67,50 | 32,50 |
| 1. NP - prístavba | 2009 | 12 | 39 | 51 | 23,53 | 76,47 |
| 1. Podkrovie | 1940 | 81 | 39 | 120 | 67,50 | 32,50 |
| 1. Podkrovie - prístavba | 2009 | 12 | 39 | 51 | 23,53 | 76,47 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|--|-------------|
| 1. NP z roku 1940 | | |
| Východisková hodnota | $271,37 \text{ €/m}^2 * 143,70 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$ | 98 246,19 |
| Technická hodnota | 32,50% z 98 246,19 | 31 930,01 |
| 1. NP - prístavba z roku 2009 | | |
| Východisková hodnota | $271,37 \text{ €/m}^2 * 59,75 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$ | 40 850,45 |
| Technická hodnota | 76,47% z 40 850,45 | 31 238,34 |
| 1. Podkrovie z roku 1940 | | |
| Východisková hodnota | $147,60 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$ | 0,00 |
| Technická hodnota | 32,50% z 0,00 | 0,00 |
| 1. Podkrovie - prístavba z roku 2009 | | |

| | | |
|----------------------|---|-----------|
| Východisková hodnota | 147,60 €/m ² *73,72 m ² *2,652*0,95 | 27 413,77 |
| Technická hodnota | 76,47% z 27 413,77 | 20 963,31 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie | 139 096,64 | 63 168,35 |
| 1. podkrovné podlažie | 27 413,77 | 20 963,31 |
| Spolu | 166 510,41 | 84 131,66 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličný plot, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Plot oddeľujúci pozemok od ulice je založený na základovom páse, podmurovka je betónová, výplň je tvorená z rámového pletiva. V oplotení je osadená vstupná brána a bránka z oceľových profilov.

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 | 11,00m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 11,00m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 53,98 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 11,00m ² | 435 | 14,44 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 €/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 €/ks |

Dĺžka plotu: 11 m
Pohľadová plocha výplne: 11*1,00 = 11,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Uličný plot, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1975 | 46 | 4 | 50 | 92,00 | 8,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(11,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 11,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$ | 2 856,65 |
| Technická hodnota | 8,00 % z 2 856,65 € | 228,53 |

2.2.2 Prípojka vody, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Rodinný dom je pripojený na verejný vodovod prípojkou z plastových rúr DN 25 vybudovanou v roku 1982. Základnú životnosť prípojky stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 vody, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1982 | 39 | 11 | 50 | 78,00 | 22,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$ | 1 567,95 |
| Technická hodnota | 22,00 % z 1 567,95 € | 344,95 |

2.2.3 Vodomerná šachta, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Vodomerná šachta je betónová s oceľovým poklopom s vodomernou súpravou. Vybudovaná bola v roku 1982, základnú životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,1*1,1*1,7 = 2,06 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1982 | 39 | 11 | 50 | 78,00 | 22,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $2,06 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$ | 1 319,65 |
| Technická hodnota | $22,00 \% \text{ z } 1\,319,65 \text{ €}$ | 290,32 |

2.2.4 Prípojka kanalizácie, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Rodinný dom je odkanalizovaný do žumpy prípojkou z plastových a kameninových rúr. Základnú životnosť prípojky stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
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 kanalizácie, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1985 | 36 | 44 | 80 | 45,00 | 55,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $14 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$ | 1 077,19 |
| Technická hodnota | $55,00 \% \text{ z } 1\,077,19 \text{ €}$ | 592,45 |

2.2.5 Žumpa, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Rodinný dom je odkanalizovaný do betónovej žumpy. Základnú životnosť žumpy stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $2,25*4,55*2,90 = 29,69 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koefficient 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 [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1985 | 36 | 44 | 80 | 45,00 | 55,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $29,69 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$ | 2 284,42 |
| Technická hodnota | $55,00 \% \text{ z } 2\,284,42 \text{ €}$ | 1 256,43 |

2.2.6 Prípojka plynu, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Rodinný dom je pripojený na verejný plynovod prípojkou z oceľových rúr vybudovanou v roku 1990. Základnú životnosť prípojky stanovujem odborným odhadom 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: 16,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1990 | 31 | 19 | 50 | 62,00 | 38,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $16,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$ | 586,55 |
| Technická hodnota | $38,00 \% \text{ z } 586,55 \text{ €}$ | 222,89 |

2.2.7 Prípojka NN, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Rodinný dom je pripojený na verejné rozvody elektrickej energie vzdušnou prípojkou NN.

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
 Počet merných jednotiek: 17 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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 NN, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1990 | 31 | 19 | 50 | 62,00 | 38,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $17 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$ | 412,45 |
| Technická hodnota | 38,00 % z 412,45 € | 156,73 |

2.2.8 Spevnené plochy, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu na štrkovom podsype. Vede od bránky, pored rodinný dom k prístavbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,8*27 = 21,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 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, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1985 | 36 | 14 | 50 | 72,00 | 28,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $21,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$ | 469,64 |

| | | |
|-------------------|--------------------|--------|
| Technická hodnota | 28,00 % z 469,64 € | 131,50 |
|-------------------|--------------------|--------|

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom súp. č. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6, k.ú. Rastice | 166 510,41 | 84 131,66 |
| Uličný plot, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 2 856,65 | 228,53 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Prípojka vody, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1 567,95 | 344,95 |
| Vodomerná šachta, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1 319,65 | 290,32 |
| Prípojka kanalizácie, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 1 077,19 | 592,45 |
| Žumpa, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 2 284,42 | 1 256,43 |
| Prípojka plynu, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 586,55 | 222,89 |
| Prípojka NN, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 412,45 | 156,73 |
| Spevnené plochy, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 469,64 | 131,50 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 7 717,85 | 2 995,27 |
| Celkom: | 177 084,91 | 87 355,46 |

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 0,35.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú 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: Rodinný dom je situovaný na v obytnej zóne obce Zlaté Klasy, na ul. Horná, or. č. 37. V okolí sa nachádzajú rodinné domy bežného a nižšieho štandardu, dostupnosť je po spevnených komunikáciách.

Obec Zlaté Klasy sa nachádza na juhozápade Slovenska v hornej časti Žitného ostrova, je prirodzeným spádovým strediskom pre 10 okolitých obcí horného Žitného ostrova. Má vybudované kompletne služby, ako je školstvo, zdravotníctvo, obchod, bankovníctvo a ďalšie služby, ktoré využívajú nielen domáci, ale taktiež aj obyvatelia priľahlých obcí - cca 12000 obyvateľov. Obec má okolo 3600 obyvateľov. Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre okres Dunajská Streda do 10% (január 2021 - 6,69%).

Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu môžeme pozorovať v danej lokalite výrazne nižší dopyt po podobných nehnuteľnostiach, vzhľadom na lokalitu obývanú marginalizovanými skupinami.

V obci je autobusová doprava. Kvalitu životného prostredia hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy bez ďalších negatívnych vplyvov na životné prostredie. Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, kanalizáciu a plyn.

Rodinný dom je v stavebnotechnickom stave vyžadujúcom opravy.

Hustotu obyvateľstva v okolí rodinného domu hodnotím ako priemernú.

Orientácia hlavných obytných miestností k svetovým stranám je na juhozápad.

Na pozemku nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu.

Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkovo hodnotím rodinný dom ako priemerný.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je určená na bývanie, zmena účelu využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Na nehnuteľnosti viazne ľarcha záložného práva. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | K _{PDI} | Váha V _I | Výsledok K _{PDI} *V _I |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | V. | 0,035 | 13 | 0,46 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | III. | 0,350 | 30 | 10,50 |
| | časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| | nehuteľnosť vyžaduje opravu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 1,050 | 7 | 7,35 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | V. | 0,035 | 6 | 0,21 |
| | konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | II. | 0,700 | 5 | 3,50 |
| | orientácia hlavných miestností k JZ - JV | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | IV. | 0,193 | 7 | 1,35 |
| | železnica, alebo autobus | | | | |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | V. | 0,035 | 8 | 0,28 |
| | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | | | | |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|--------------|
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | | | | |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,035 | 7 | 0,25 |
| | žiadna možnosť rozšírenia | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,035 | 4 | 0,14 |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | | | | |
| 19 | Názor znalca | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
| | priemerná nehnuteľnosť | | | | |
| Spolu | | | | 180 | 67,08 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 67,08 / 180$ | 0,373 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 87\,355,46 \text{ €} * 0,373$ | 32 583,59 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, k.ú. Rastice

Hodnotený pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 468 ako parcely č. 175/1, 175/4, 175/5, 175/6 v okrese Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, kat. územie Rastice.

Prístup k pozemku je z verejnej spevnenej komunikácie.

Na pozemku parc. č. 175/1 je postavená stavba pôvodnej časti rodinného domu, na parc. č. 175/5, 175/6 je postavená prístavba, na pozemku parc. č. 175/4 sú umiestnené prípojky inžinierskych sietí, oplotenie a dvor. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy bežného a nižšieho štandardu. Na pozemku je možnosť napojenia na verejný elektrorozvod, plynovod a vodovod.

Východiskovú hodnotu mernej jednotky pozemku stanovujem na 30% z VH určenej pre Bratislavu, z dôvodu zrealnenia všeobecnej hodnoty pozemku k trhovej hodnote pozemkov v danej lokalite. Povyšujúce a redukujúce faktory sa nevyskytujú.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 175/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 143,00 | 1/1 | 143,00 |
| 175/4 | zastavaná plocha a nádvorie | 177,00 | 1/1 | 177,00 |
| 175/5 | zastavaná plocha a nádvorie | 47,00 | 1/1 | 47,00 |
| Spolu výmera | | | | 367,00 |

Obec:

Zlaté Klasy

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu | 0,90 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, | 0,95 |
| 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 | 5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva | 0,90 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00$ | 0,8311 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 0,8311$ | 16,56 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 175/1 | $143,00 \text{ m}^2 * 16,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 368,08 |
| parcela č. 175/4 | $177,00 \text{ m}^2 * 16,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 2 931,12 |
| parcela č. 175/5 | $47,00 \text{ m}^2 * 16,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 778,32 |
| Spolu | | 6 077,52 |

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 02.11.2020 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 468, rodinného domu súp. č. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6 s príslušenstvom a pozemkom parc. č. 175/1, 175/4, 175/5, 175/6 v okrese Dunajská Streda, obec Zlaté Klasy, kat. územie Rastice.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| Rodinný dom súp. č. 336, parc. č. 175/1, 175/5, 175/6, k.ú. Rastice | 31 381,11 |
| Uličný plot, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 85,24 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Prípojka vody, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 128,67 |
| Vodomerná šachta, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 108,29 |
| Prípojka kanalizácie, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 220,98 |
| Žumpa, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 468,65 |
| Prípojka plynu, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 83,14 |
| Prípojka NN, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 58,46 |
| Spevnené plochy, parc. č. 175/4, k.ú. Rastice | 49,05 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 1 117,24 |
| Spolu stavby | 32 583,59 |
| Pozemky | |
| Pozemok, k.ú. Rastice - parc. č. 175/1 (143 m ²) | 2 368,08 |
| Pozemok, k.ú. Rastice - parc. č. 175/4 (177 m ²) | 2 931,12 |
| Pozemok, k.ú. Rastice - parc. č. 175/5 (47 m ²) | 778,32 |
| Spolu pozemky (367,00 m²) | 6 077,52 |
| Všeobecná hodnota celkom | 38 661,11 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 38 700,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťosemtisícšesťsto Eur | |

V Bratislave, dňa 11.03.2021

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 02.11.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 468, k. ú. Zlaté Klasy zo dňa 10.03.2021, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zlaté Klasy zo dňa 10.03.2021, vytvorená cez katastrálny portál
4. Znalecký posudok č. 16/2009 zo dňa 29.05.2009, znalec Ing. Pavol Minárik
5. Fotodokumentácia z obhliadky
6. Plnomocnenstvo udelené Žanetou Horváthovou a Jozefom Horváthom Mgr. Ing. Františkovi Oravcovi dňa 11.11.2020
7. Ponuky realitných kancelárií: 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 66/2021.

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