

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 500423) zo dňa 07.11.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 78/2023

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 1101, postavený na pozemku parcelné číslo 1152/15, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce,

pozemky parcelné číslo 1152/10, 1152/15, 1152/30, zapísané na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 27 (z toho 6 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 1101, postavený na pozemku parcelné číslo 1152/15, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce,
- pozemky parcelné číslo 1152/10, 1152/15, 1152/30, zapísané na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce.

2. Účel znaleckého posudku:

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

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 29.11.2023. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 29.11.2026 od 09:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalec mal k dispozícii dokumenty (vymenované v bode č. 5a), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku, nakoľko podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetných nehnuteľností počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

21.12.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 500423), zo dňa 07.11.2023 (vo formáte PDF);
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pre obhliadku predmetu záložného práva, zo dňa 07.11.2023 (vo formáte PDF);
- Mestská časť Bratislava – Rusovce, list číslo UKSP/534/2023-Da, zo dňa 11.12.2023, vo veci „Žiadosť o poskytnutie súčinnosti- odpoveď“ (vo formáte PDF);
- Mestská časť Bratislava – Rusovce, list číslo UKSP2221-TX3/06-Vi-40, zo dňa 08.11.2006, vo veci „Rozhodnutie“ (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1233, zo dňa 21.11.2023, kat. územie Rusovce, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 21.12.2023, kat. územie Rusovce (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 29.11.2023.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;

- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. 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;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám využívaná vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvorí, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne III. štvrťrok 2023 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1233**

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
1152/10	793	Záhrada	4	1		
1152/15	150	Zast. plochy a nádv.	15	1		
1152/30	28	Ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
1101	115215	10	Keltská 15		1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 – Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 – stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Kvietiková Kateřina r. Bekeniová, Holubyho 1, Bratislava, PSČ 811 03, SR

1/1

Dátum narodenia: 12.08.1967

Titul nadobudnutia

Kúpa V-2021/03 zo dňa 30.4.2003

Zápis stavby (GP č. 43/2002 zpmz E 1018, stav.povolenie UKSP2221-TX/06-Vi-40 zo dňa 22.11.2006, rozhod.o urč.súp.č. MÚ/R-220/2007-Vk zo dňa 21.3.2007), Z-3263/07

Zmluva o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva podľa V-32560/08 zo dňa 28.11.2008, GP č. 71/2008

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom GRAPP s.r.o. (IČO 45377235) formou predaja na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, P-1176/23

ČASŤ C: ĽARCHY

- 1 Záložné právo v prospech GRAPP s.r.o., IČO: 45 377 235 na pozemky registra C KN parc.č. 1152/10,1152/15, 1152/30 a na stavbu súpis.č. 1101 na pozemku registra C KN parc.č. 1152/15 podľa V-36980/2021zo dňa 15.11.2021

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom GRAPP s.r.o. (IČO 45377235) formou predaja na dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, P-1176/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. V deň miestnej obhliadky, dňa 29.11.2023 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností z exteriéru (z prístupových komunikácií) a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Nebola predložená žiadna projektová ani stavebná dokumentácia. Údaje o vonkajších úpravách a príslušenstve ako aj o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb bolo uvažované odborným odhadom. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej čiastočnej obhliadke vystihuje fotodokumentácia z exteriéru, ktorá sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 1152/10, 1152/15, 1152/30, zapísané na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 1101, postavený na pozemku parcelné číslo 1152/15, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce,
- drobné stavby- zimná záhrada na p. č. 1152/10,
- ploty- plot od ulice na p. č. 1152/10,
- vonkajšie úpravy na p. č. 1152/10- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, plynová prípojka, NN prípojka, zámková dlažba, prístrešok, bazén.

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

-

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

Predmetom posúdenia sú existujúce stavby s príslušenstvom a zastavané prilahlé pozemky, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 1101 na p. č. 1152/15, k. ú. Rusovce**

Stavba rodinného domu bola v zmysle kolaudačného rozhodnutia (v prílohe) daná do užívania v roku 2006. Predpokladám jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovia. Strešná konštrukcia drevený krov sedlového tvaru s tromi vikiermi, strešná krytina pálená škridla, odvodnenie strechy predpokladám z medeného plechu. Obvodové steny predpokladám murivo vr. tepelnej izolácie, vonkajšia hladká omietka. Výplne otvorom predpokladám drevené s izolačným dvojsklom. Vnútorné vybavenie a zariadenie uvažujem odhadom v tabuľke nižšie.

Stavba je predpokladám napojená na inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plyn.

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	2006	150	150	120/150=0,800
1. Podkrovie	2006	(150-7,0*5,0)/1,2	95,83	120/95,83=1,252

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	1270
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	-
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		
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	60
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355

23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	-	480
	24.2.b podlahové teplovodné	770	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	135
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	8740	4200

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	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) (5 bm)	275	-
37	Vnútorné vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	-
	37.5 umývadlo (4 ks)	20	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	75	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	70	35
	38.3 pákové nerezové (7 ks)	100	40
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	160	80
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80

	40.4 vane (1 ks)	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	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	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (4 ks)	70	70
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	2840	460

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8740 + 2840 * 0,800)/30,1260$	365,53
1. Podkrovie	$(4200 + 460 * 1,252)/30,1260$	158,53

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie domu neboli zistené. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je predpokladám primerane zabezpečovaná. Opotrebovanie stavby stanovujem lineárnou metódou pri uvažovaní životnosti 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	17	63	80	21,25	78,75
1. Podkrovie	2006	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	$365,53 \text{ €/m}^2 * 150,00 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,05$	208 003,93
Technická hodnota	78,75% z 208 003,93	163 803,09
1. Podkrovie z roku 2006		
Východisková hodnota	$158,53 \text{ €/m}^2 * 95,83 \text{ m}^2 * 3,613 * 1,05$	57 632,86
Technická hodnota	78,75% z 57 632,86	45 385,88

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	208 003,93	163 803,09
1. podkrovné podlažie	57 632,86	45 385,88
Spolu	265 636,79	209 188,97

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Zimná záhrada na p. č. 1152/10

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2006	6,00*4,00	24	18/24=0,750

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	1430

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

-	Konštrukcie navyš	
	Zasklené steny (1 ks)	6618
	Spolu	6618

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1430 + 6618 * 0,750) / 30,1260$	212,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	212,23 €/m ² *24,00 m ² *3,613*1,05	19 323,03
Technická hodnota	71,67% z 19 323,03	13 848,82

2.2.2 Plot: Plot od ulice na p. č. 1152/10**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	58,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	122,85m ²	1220	40,50 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	5 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $25,0+37,0+6,0-5*1,2-3,5 = 58,50$ m
 Pohľadová plocha výplne: $58,5*2,1 = 122,85$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 od ulice na p. č. 1152/10	2006	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(58,50m * 23,24 \text{ €/m} + 122,85m^2 * 40,50 \text{ €/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 5ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 1,05$	27 426,89
Technická hodnota	71,67 % z 27 426,89 €	19 656,85

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 1152/10**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: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 1152/10	2006	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	2 360,98
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2\,360,98 \text{ €}$	1 558,25

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 1152/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,25 * 1,25 * 1,8 = 2,81 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 na p. č. 1152/10	2006	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,81 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,05$	2 710,56
Technická hodnota	66,00 % z 2 710,56 €	1 788,97

2.2.5 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 1152/10**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: 15,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 na p. č. 1152/10	2006	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,613 * 1,05$	1 614,96
Technická hodnota	66,00 % z 1 614,96 €	1 065,87

2.2.6 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na p. č. 1152/10**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: 15,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 prípojka na p. č. 1152/10	2006	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 14,11 €/bm * 3,613 * 1,05	802,93
Technická hodnota	66,00 % z 802,93 €	529,93

2.2.7 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 1152/10**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.l) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 490/30,1260 = 16,27 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
NN prípojka na p. č. 1152/10	2006	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * (16,27 €/bm + 0 * 9,76 €/bm) * 3,613 * 1,05	925,84
Technická hodnota	43,33 % z 925,84 €	401,17

2.2.8 Vonkajšia úprava: Zámková dlažba na p. č. 1152/10**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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,0 \cdot 14,0 + 7,0 \cdot 3,0 + 30,0 \cdot 1,0 = 205 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 [%]
Zámková dlažba na p. č. 1152/10	2006	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$205 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,613 \cdot 1,05$	14 714,05
Technická hodnota	66,00 % z 14 714,05 €	9 711,27

2.2.9 Vonkajšia úprava: Prístrešok na p. č. 1152/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $7,0 \cdot 4,00 = 28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
 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 [%]
Prístrešok na p. č. 1152/10	2006	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,613 \cdot 1,05$	11 001,43
Technická hodnota	71,67 % z 11 001,43 €	7 884,72

2.2.10 Vonkajšia úprava: Bazén na p. č. 1152/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10,0*5,00*2,2 = 110 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
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 [%]
Bazén na p. č. 1152/10	2006	17	8	25	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,05$	42 527,20
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 42 527,20 \text{ €}$	13 608,70

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 1101 na p. č. 1152/15, k. ú. Rusovce	265 636,79	209 188,97
Zimná záhrada na p. č. 1152/10	19 323,03	13 848,82
Plot od ulice na p. č. 1152/10	27 426,89	19 656,85
Vodovodná prípojka na p. č. 1152/10	2 360,98	1 558,25
Vodomerná šachta na p. č. 1152/10	2 710,56	1 788,97
Kanalizačná prípojka na p. č. 1152/10	1 614,96	1 065,87
Plynová prípojka na p. č. 1152/10	802,93	529,93
NN prípojka na p. č. 1152/10	925,84	401,17
Zámková dlažba na p. č. 1152/10	14 714,05	9 711,27
Prístrešok na p. č. 1152/10	11 001,43	7 884,72
Bazén na p. č. 1152/10	42 527,20	13 608,70
Celkom za Vonkajšie úpravy	76 657,95	36 548,88
Celkom:	389 044,66	279 243,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave, v juhovýchodnej časti mestskej časti Rusovce, v zástavbe rodinných domov, prístupnej po miestnej komunikácii- Keltská ulica. Občianska vybavenosť Rusoviec je dostupná do 10 minút pešo. Do 5 minút pešo je dostupný Rusovský zámokový park, Zichého kaštieľ, zastávka MHD ako aj železničná zastávka.

Rusovce sú spolu so susediacou mestskou časťou Čunovom najjužnejšie položenou mestskou aglomeráciou Bratislavy. Katastrálne územie Rusoviec sa rozkladá na rovine, zo severovýchodu ohraničené tokom rieky Dunaj (resp. hrušovskou zdržou). Kataster na tomto území zasahuje do jedinečnej prírodnej rezervácie – Chránenej krajinskej oblasti Dunajské luhy, nachádzajú sa tu zaujímavé výtvyry – Rusovské rameno a Rusovské jazero. Vďaka tomu sú Rusovce pomerne obľúbenou a vyhľadávanou rekreačnou lokalitou.

Vzdialenosť od historického centra Bratislavy je asi 13 km, cca 15-25 min. autom v závislosti na dopravnej situácii. Premávajú tu autobusy mestskej hromadnej dopravy č. 90, 91, 191 a 801 (medzištátna linka do maďarskej Rajky) a nočná linka N91. Okrem MHD sú Rusovce obsluhované aj prímestskými autobusmi prevádzkovanými SAD Dunajská Streda. Cez mestskú časť prechádza štátna cesta č. 2 spájajúca Bratislavu s Maďarskou republikou (cez hraničný prechod Rusovce Rajka). Alternatívne cestné spojenie je diaľnicou D2 (cez diaľničný zjazd pri mestskej časti Jarovce). Takisto dopravné napojenie na novovybudovaný úsek diaľnice D4 na nachádza asi 4 km severozápadne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase čiastočnej obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom využívaná predpokladám na bývanie. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 1233, katastrálne územie Rusovce, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- Záložné právo v prospech spoločnosti GRAPP s.r.o. oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, konštrukčno- materiálové prevedenie, s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške **0,85** ktorého hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej časti znaleckého posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	13	11,05
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,850	30	25,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	8	13,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,700	6	10,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,550	6	15,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,700	7	11,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	10	25,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,850	8	6,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,550	9	22,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,850	8	6,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,850	4	3,40
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			180	281,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 281,95 / 180$	1,566
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 279\,243,52 \text{ €} * 1,566$	437 295,35 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva, v zastavanom území obce Bratislava- m. č. Rusovce.

Parcela číslo 1152/15, je celoplošne zastavaná stavbou rodinného domu. Parcela číslo 1152/10 obklopuje rodinný dom a tvorí jeho nádvorie, je čiastočne zastavaná príslušenstvom- oplotenia, spevnené plochy, bazén, prístrešok a čiastočne zatravnená s parkovou zeleňou. P. č. 1152/30 je úzkeho tvaru a je predpokladám z časti zastavaná oplotením a z časti zastavaná spevnenou plochou- okapový chodník s vymývaným štrkom.

Pozemky spolu tvoria jeden celok obdĺžnikového tvaru a je prístupný po miestnej asfaltovej komunikácii zo severozápadnej strany a súkromnej prístupovej komunikácii z juhozápadnej strany, kde sa predpokladám nachádzajú inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia telekomunikácie.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,8- zreálnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s dlhodobým zvýšeným dopytom o kúpu pozemkov v Bratislave.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1152/10	záhrada	793	793,00	1/1	793,00
1152/15	zastavané plochy a nádvoria	150	150,00	1/1	150,00
1152/30	ostatná plocha	28	28,00	1/1	28,00
Spolu výmera					971,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,80 * 1,00	6,9560

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,9560$	461,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 971,00 \text{ m}^2 * 461,81 \text{ €/m}^2$	448 417,51 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1152/10	$793,00 \text{ m}^2 * 461,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	366 215,33
parcela č. 1152/15	$150,00 \text{ m}^2 * 461,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	69 271,50
parcela č. 1152/30	$28,00 \text{ m}^2 * 461,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	12 930,68
Spolu		448 417,51

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 1101, postavený na pozemku parcelné číslo 1152/15, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce,

pozemky parcelné číslo 1152/10, 1152/15, 1152/30, zapísané na liste vlastníctva číslo 1233, obec Bratislava - Rusovce, katastrálne územie Rusovce,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 21.12.2023 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

886 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 29.11.2023 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sprístupnené súdnemu znalcovi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky zo dňa 29.11.2023 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 21.12.2023, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 1101 na p. č. 1152/15, k. ú. Rusovce	327 589,93
Zimná záhrada na p. č. 1152/10	21 687,25
Plot od ulice na p. č. 1152/10	30 782,63
Vodovodná prípojka na p. č. 1152/10	2 440,22
Vodomerná šachta na p. č. 1152/10	2 801,53
Kanalizačná prípojka na p. č. 1152/10	1 669,15
Plynová prípojka na p. č. 1152/10	829,87
NN prípojka na p. č. 1152/10	628,23
Zámková dlažba na p. č. 1152/10	15 207,85

Prístrešok na p. č. 1152/10	12 347,47
Bazén na p. č. 1152/10	21 311,22
Spolu za Vonkajšie úpravy	57 235,55
Spolu stavby	437 295,35
Pozemky	
LV č. 1233, k. ú. Rusovce - parc. č. 1152/10 (793 m ²)	366 215,33
LV č. 1233, k. ú. Rusovce - parc. č. 1152/15 (150 m ²)	69 271,50
LV č. 1233, k. ú. Rusovce - parc. č. 1152/30 (28 m ²)	12 930,68
Spolu pozemky (971,00 m ²)	448 417,51
Všeobecná hodnota celkom	885 712,86
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	886 000,00

Slovom: Osemstoosemdesiatšesťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznúce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznúce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

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

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- záložné právo v prospech spoločnosti s ručením obmedzeným. Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 21.12.2023

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 500423) zo dňa 07.11.2023 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1233 (1xA4)
- Kópia katastrálnej mapy (1xA4)
- List číslo UKSP/534/2023-Da, zo dňa 11.12.2023 (1xA4)
- List číslo UKSP2221-TX3/06-Vi-40, zo dňa 08.11.2006, vo veci „Rozhodnutie“ (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 6xA4

Strana č. 21
Strana č. 22
Strana č. 23
Strana č. 24
Strana č. 25
Strana č. 26
STRANA č. 21 - 26