

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

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

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 22/2024

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 413, postavený na pozemku parcelné číslo 1330/6, zapísaný na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné,

pozemky parcelné číslo 1330/1, 1330/6, 1330/11, zapísané na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 39 (z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x 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 413, postavený na pozemku parcelné číslo 1330/6, zapísaný na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné,
- pozemky parcelné číslo 1330/1, 1330/6, 1330/11, zapísané na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné.

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 17.04.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 17.04.2024 od 09:30 hod. nebol predmet dražby prístupný 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:

27.04.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.03.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 59/2014, zo dňa 19.03.2014, vypracovala Ing. Zuzana Satinová (sken vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 820, zo dňa 27.04.2024, kat. územie Viničné, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 27.04.2024, kat. územie Viničné (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 17.04.2024.

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 pohnutkou. 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 vyvolávacia 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 vplyvajúcich 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 nádvoria a záhrada, 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. 820**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
1330/1	1111	Orná pôda	1	1		
1330/6	542	Zast. plochy a nádv.	15	1		
1330/11	47	Zast. plochy a nádv.	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
413	1330/6	10			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	
2	Faithová Martina r. Liptáková Ing., Vinohradnícka 413/12, Viničné, SK	1/1
	Dátum narodenia: 22.11.1968	
	Titul nadobudnutia	Dohoda o vysporiadaní BSM V 1770/2006 z 28.7.2006. Kúpna zmluva V 423/2007 z 4.4.2007.

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00 151 653 podľa V 1356/2014 formou dobrovoľnej dražby. Podanie: P2 1/2024

ČASŤ C: ĎALŠIE

2 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00151653 podľa V 1356/2014 zo dňa: 12.6.2014 .

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

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 17.04.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností z exteriéru (z prístupovej verejnej komunikácie) a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

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

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá zo znaleckého posudku číslo 59/2014) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Údaje o vonkajších úpravách a príslušenstve ako aj o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb a príslušenstva boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 59/2014, rovnako aj stavebnotechnické popisy stavieb a príslušenstva. 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 1330/1, 1330/6, 1330/11, zapísané na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, kata. územie Dolný Viničné,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 413, postavený na pozemku parcelné číslo 1330/6, zapísaný na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné,
- garáž bez s. č., na p. č. 1330/11,
- ploty- plot od ulice na p. č. 1330/6, oplatenie z pletiva na p. č. 1330/6 a 1330/1,
- studne- kopaná studňa na p. č. 1330/1,
- vonkajšie úpravy na p. č. 1330/6- vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, prípojka plynu, NN prípojka, zámková dlažba, keramická dlažba, vonkajšie schody, záhradné jazierko, pergoly, vonkajšie osvetlenie, domáca vodáreň na p. č. 1330/1.

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 a záhrada v zastavanom území obce (plochy rodinných domov), preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

Územný plán obce sa nachádza na: <https://www.vinicne.sk/uzemny-plan-obce.html>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 413 na p. č. 1330/6, k. ú. Viničné****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. PP	2000	8,75*12,00	105	120/105=1,143
1. NP	2000	8,75*12,00+1,50*1,0+1,125*1,0	107,63	120/107,63=1,115
2. NP	2000	8,75*13,00	113,75	120/113,75=1,055

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 59/20214:

Predmetný rodinný dom číslo súpisné 413 na parcele 1330/6 je situovaný v okrajovej oblasti obce Viničné s 2151 obyvateľmi, na ulici vinohradnícka, v zástavbe rodinných domov. Dom bol daný do užívania podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia v roku 2000. Je postavený na rovinnom teréne, v lokalite pokojnej a výhodnej na bývanie. Je prístupný z verejnej asfaltovej komunikácie. Jedná sa o samostatne stojaci tehlový dom s prízemím, podlažím a je celý podpivničený, so sedlovým krovom (podkrovný priestor je pripravený na zobytnenie), s veľkou predzáhradkou a veľkou záhradou za domom, v tvare obdĺžnika, s dobrým dispozičným riešením, umiestnený v strede pozemku bližšie k ľavej hranici. Základy sú betónové je prevedená vodorovná aj zvislá izolácia. Obvodové murivo je hr. 450 mm z tehál, priečky sú hr. 100 mm, nosné murivo hr. 250 mm. Strecha je sedlová, krov hambáľkový bez stĺpikov, krytina krovu je keramická Tondach, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Strop je keramický. Schodisko železobetónové má povrchovú úpravu stupňov z dreva a z keramickej dlažby. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné sú vápenné hladké. Okná sú plastové s plastovými žalúziami. Dvere vstupné sú drevené, interiérové sú drevené v drevenej obložkovej zárubni. Podlahy sú z keramickej dlažby a veľkoplošných drevených parkiet. Vykurovanie je z centrálneho zdroja - plynový kotol Junkers v podzemnom podlaží a príprava TUV je zásobníkovým ohrievačom. Vykurovacie telesá sú oceľové panelové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody vody a kanalizácie sú z plastového potrubia. Dom je napojený na miestne rozvody vody, plynu, kanalizácie a NN. Orientácia miestností je V-Z.

1. Podzemné podlažie

Podzemné podlažie rodinného domu je prístupné po vonkajšom schodisku od záhrady a po vnútornom schodisku z haly. Dispozične pozostáva z haly so schodiskom, WC, komory, práčovne, kotolne, skladu a miestnosti z prístupom do záhrady.

Základy sú betónové, murivo je z tehál hr. 450 mm, je prevedená zvislá izolácia, priečky sú hr. 100 mm, nosné murivo hr. 250 mm. Strop je keramický. Vonkajšie omietky sú marmolitové, vnútorné sú vápenné hladké. Povrchová úprava stupňov železobetónového schodiska je z keramickej dlažby. Okná sú plastové. Dvere interiérové sú hladké plné aj presklené obyčajne v oceľovej zárubni, vchodové sú drevené. Podlahy sú v celom podlaží z keramickej dlažby. V kotolni je plynový kotol Junkers, zásobníkový ohrievač na prípravu TUV s predprípravou na ohrev vody slnečnými kolektormi. Vykurovanie v podzemnom podlaží je teplovodné, radiátory sú oceľové panelové. V práčovni je smaltovaná vaňa, keramický obklad stien a vane, keramické umývadlo, batérie sú pákové. Na WC je keramické umývadlo. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, rozvody vody sú z plastového potrubia rovnako aj kanalizácie.

1. Nadzemné podlažie

Prízemie rodinného domu je prístupné po vonkajších schodoch cez závetrie. Dispozične pozostáva z predsieni, haly so schodiskom, WC, kuchyne s jedálňou a obývacej izby.

Obvodové murivo je hr. 450 mm z tehál, priečky sú hr. 100 mm, nosné murivo hr. 250 mm. Strecha je sedlová, krov hambáľkový bez stĺpikov, krytina krovu je keramická Tondach, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Strop je keramický. Schodisko železobetónové má povrchovú úpravu stupňov z dreva. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné sú vápenné hladké. Okná sú plastové s plastovými žalúziami. Dvere vstupné sú drevené, interiérové sú drevené v drevenej obložkovej zárubni. Podlahy v predsieni, hale, kuchyni a WC sú z keramickej dlažby, v obývacej izbe sú drevené veľkoplošné parkety. Na WC sú dve keramické umývadlá, keramický obklad stien. V predsieni je vstavaná skriňa. V kuchyni je drevená linka so vstavanou elektrickou rúrou a keramickou varnou platňou, odsávač pár, nerezový dvoj drez, vstavaná chladnička s mrazničkou, obklad za linkou. V obývacej izbe je kozub. Vykurovanie je z centrálneho zdroja - plynový kotol Junkers v podzemnom podlaží a príprava TUV je zásobníkovým ohrievačom. Vykurovacie telesá sú oceľové panelové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody vody a kanalizácie sú z plastového potrubia.

2. Nadzemné podlažie

Druhé podlažie rodinného domu je prístupné z haly so schodiskom na prízemí. Dispozične pozostáva z haly so schodiskom, samostatného WC, kúpeľne, troch izieb, šatníka a loggie. Schodisko pokračuje do povalového priestoru kde sú privedené rozvody kúrenia, vody a kanalizácie ako predpríprava na zobytnenie.

Obvodové murivo je hr. 450 mm z tehál, nosné murivo je hr. 250 mm, priečky hr. 100 mm. Strop je keramický. Strecha je sedlová, krov hambáľkový bez stĺpikov, krytina krovu je keramická Tondach, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schodisko je z povrchovou úpravou z dreva. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné sú vápenné hladké. Okná sú plastové s plastovými žalúziami. Dvere sú drevené v drevenej obložkovej zárubni. Podlahy sú v celom podlaží z drevených veľkoplošných parkiet okrem kúpeľne a WC kde je keramická dlažba. Na WC je keramické umývadlo, keramický obklad stien. V kúpeľni je plastová rohová vaňa, keramické umývadlo, keramický obklad stien a vane. Vykurovanie je z centrálneho zdroja - plynový kotol Junkers v podzemnom podlaží a príprava TUV je zásobníkovým ohrievačom. Vykurovacie telesá sú oceľové panelové. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Rozvody vody a kanalizácie sú z plastového potrubia.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	1290
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	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			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	200
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530	530
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
	22.7 keramické dlažby	180	-	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	5775	6360	6980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	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	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.25 bm)	-	344	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30	-	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (8 ks)	10	20	50
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	-	35
	38.3 pákové nerezové (8 ks)	40	60	60
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	35	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	-	15
	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 (1 ks)	-	35	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	635	1444	420

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5775 + 635 * 1,143)/30,1260$	215,79
1. NP	$(6360 + 1444 * 1,115)/30,1260$	264,56
2. NP	$(6980 + 420 * 1,055)/30,1260$	246,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2000	24	56	80	30,00	70,00
1. NP	2000	24	56	80	30,00	70,00
2. NP	2000	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2000		
Východisková hodnota	$215,79 \text{ €/m}^2 * 105,00 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	78 803,22
Technická hodnota	70,00% z 78 803,22	55 162,25
1. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	$264,56 \text{ €/m}^2 * 107,63 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	99 033,21
Technická hodnota	70,00% z 99 033,21	69 323,25
2. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	$246,40 \text{ €/m}^2 * 113,75 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	97 479,98
Technická hodnota	70,00% z 97 479,98	68 235,99

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	78 803,22	55 162,25
1. nadzemné podlažie	99 033,21	69 323,25
2. nadzemné podlažie	97 479,98	68 235,99
Spolu	275 316,41	192 721,49

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Garáž bez s. č. na p. č. 1330/11

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
 KS: 124 2 Garážové budovy

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 59/20214:

Predmetná garáž sa nachádza za domom po pravej strane. Garáž je zakreslená na katastrálnej mape, skolaudovaná, nie je zapísaná na LV. Slúži na parkovanie osobného motorového vozidla.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Predmetná garáž pozostáva z jedného priestoru. Základy sú tvorené základovými pásmi, je prevedená vodorovná izolácia. Murivo je hr. 300 mm z tehál. Strop je keramický, strecha je plochá jednoplášťová s krytinou na báze PVC. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky boli opravované, natiahnutý je kleber, finálna farebná omietka natiahnutá nie je. Vnútorné omietky sú vápenné hladké. Podlahu tvorí cementový poter. Okná sú plastové, dvere vstupné sú rovnako plastové. Brána je hliníková výklopná. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Za bránou je keramické umývadlo, keramický obklad okolo umývadla, rozvod studenej vody z plastového potrubia. V roku 2013 sa začalo z rekonštrukciou garáže - nová strešná krytina, klampiarske konštrukcie, vnútorné omietky, vonkajšie omietky (finálne farebná úprava nie je natiahnutá), okná dvere.

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	2000	4,50*10,40	46,8	18/46,8=0,385

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.2 strešné fólie z plastov	535
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4815

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	605

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4815 + 605 * 0,385) / 30,1260$	167,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$167,56 \text{ €/m}^2 * 46,80 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	27 273,42
Technická hodnota	60,00% z 27 273,42	16 364,05

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot: Plot od ulice na p. č. 1330/6

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	12,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	19,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 12,80 m
 Pohľadová plocha výplne: $12,8 \times 1,50 = 19,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Plot od ulice na p. č. 1330/6	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,80 \text{ m} \times 53,98 \text{ €/m} + 19,20 \text{ m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,661 \times 0,95$	4 682,82
Technická hodnota	60,00 % z 4 682,82 €	2 809,69

2.3.2 Plot: Oplotenie z pletiva na p. č. 1330/6 a 1330/1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	124,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	211,65m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $36,5 + 88,0 = 124,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $124,5 \times 1,70 = 211,65 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Oplotenie z pletiva na p. č. 1330/6 a 1330/1	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(124,50 \text{ m} \times 5,64 \text{ €/m} + 211,65 \text{ m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2) \times 3,661 \times 0,95$	11 724,47
Technická hodnota	60,00 % z 11 724,47 €	7 034,68

2.3.3 Studňa: Kopaná studňa na p. č. 1330/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 12 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ:
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
 nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa na p. č. 1330/1	2000	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 2 \text{ m}) \cdot 3,661 \cdot 0,95$	5 434,09
Technická hodnota	70,00 % z 5 434,09 €	3 803,86

2.3.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na p. č. 1330/6**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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,60 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p. č. 1330/6	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	1 818,18
Technická hodnota	52,00 % z 1 818,18 €	945,45

2.3.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na p. č. 1330/6**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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,1*1,1*1,5 = 1,82 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p. č. 1330/6	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,82 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 0,95$	1 609,50
Technická hodnota	52,00 % z 1 609,50 €	836,94

2.3.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 1330/6**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: 28,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p. č. 1330/6	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	2 813,07
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 2\,813,07 \text{ €}$	1 462,80

2.3.7 Vonkajšia úprava: Prípojka plynu na p. č. 1330/6**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 9,60 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p. č. 1330/6	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	471,11
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 471,11 \text{ €}$	244,98

2.3.8 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 1330/6**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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $7,77 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
NN prípojka na p. č. 1330/6	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,661 * 0,95$	382,84
Technická hodnota	40,00 % z 382,84 €	153,14

2.3.9 Vonkajšia úprava: Zámková dlažba na p. č. 13330/6**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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $154,7 - 8,9 + 32,2 = 178 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Zámková dlažba na p. č. 13330/6	2010	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$178 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	8 221,32
Technická hodnota	65,00 % z 8 221,32 €	5 343,86

2.3.10 Vonkajšia úprava: Keramická dlažba na p. č. 1330/6**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $23,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Keramická dlažba na p. č. 1330/6	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	1 517,83
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1\,517,83 \text{ €}$	607,13

2.3.11 Vonkajšia úprava: Zámková dlažba na p. č. 1330/6 a 1330/1**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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $19,14+11,46+41,35 = 71,95 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Zámková dlažba na p. č. 1330/6 a 1330/1	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$71,95 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	3 323,17
Technická hodnota	40,00 % z 3 323,17 €	1 329,27

2.3.12 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na p. č. 1330/6**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $2,2*4+0,7*12 = 17,2 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Vonkajšie schody na p. č. 1330/6	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,2 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,661 * 0,95$	764,51
Technická hodnota	52,00 % z 764,51 €	397,55

2.3.13 Vonkajšia úprava: Záhradné jazierko na p. č. 1330/6**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Záhradné jazierka
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 12. Záhradné jazierka
 Bod: 12.3. Murované z kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $910/30,1260 = 30,21 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Záhradné jazierko na p. č. 1330/6	2000	24	6	30	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 30,21 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	945,62
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 945,62 \text{ €}$	189,12

2.3.14 Vonkajšia úprava: Pergoly na p. č. 1330/6**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: Zex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,85*3,50+12,00*2,80 = 57,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 [%]
Pergoly na p. č. 1330/6	2013	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	12 430,16
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 12 430,16 \text{ €}$	7 872,02

2.3.15 Vonkajšia úprava: Domáca vodáreň na p. č. 1330/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
 Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Domáca vodáreň na p. č. 1330/1	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,661 * 0,95$	767,72
Technická hodnota	40,00 % z 767,72 €	307,09

2.3.16 Vonkajšia úprava: Vonkajšie osvetlenie na p. č. 1330/6**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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 6 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
 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 [%]
Vonkajšie osvetlenie na p. č. 1330/6	2000	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 3,661 * 0,95$	2 788,13
Technická hodnota	40,00 % z 2 788,13 €	1 115,25

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 413 na p. č. 1330/6, k. ú. Viničné	275 316,41	192 721,49
Garáž bez s. č. na p. č. 1330/11	27 273,42	16 364,05
Plot od ulice na p. č. 1330/6	4 682,82	2 809,69
Oplotenie z pletiva na p. č. 1330/6 a 1330/1	11 724,47	7 034,68
Celkom za Ploty	16 407,29	9 844,37
Kopaná studňa na p. č. 1330/1	5 434,09	3 803,86
Vodovodná prípojka na p. č. 1330/6	1 818,18	945,45
Vodomerná šachta na p. č. 1330/6	1 609,50	836,94
Kanalizačná prípojka na p. č. 1330/6	2 813,07	1 462,80
Prípojka plynu na p. č. 1330/6	471,11	244,98
NN prípojka na p. č. 1330/6	382,84	153,14
Zámková dlažba na p. č. 1330/6	8 221,32	5 343,86
Keramická dlažba na p. č. 1330/6	1 517,83	607,13
Zámková dlažba na p. č. 1330/6 a 1330/1	3 323,17	1 329,27
Vonkajšie schody na p. č. 1330/6	764,51	397,55
Záhradné jazierko na p. č. 1330/6	945,62	189,12
Pergoly na p. č. 1330/6	12 430,16	7 872,02
Domáca vodáreň na p. č. 1330/1	767,72	307,09
Vonkajšie osvetlenie na p. č. 1330/6	2 788,13	1 115,25
Celkom za Vonkajšie úpravy	37 853,16	20 804,60
Celkom:	362 284,37	243 538,37

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Viničné (s počtom asi 2800 obyvateľov), v jej severovýchodnej časti, asi 350 m od centra obce. Sú prístupné po miestnej asfaltovej komunikácii, v priamom okolí sa nachádzajú stavby na individuálne bývanie. V dosahu do 12 minút pešo je dostupná občianska vybavenosť obce- základná škola s materskou školou, kostol, pošta, COOP jednota, dom kultúry, futbalové ihrisko, autobusová zastávka, základné obchody a služby. Okresné mesto Pezinok sa nachádza 5,0 km severozápadne, asi 7 minút autom. Historické centrum Bratislavy 25 km juhozápadne, asi 30 minút ak nie je zhustená premávka.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba so súpisným číslom 413 s príslušenstvom, na pozemku s parcelným číslom 1330/6 v katastrálnom území Viničné je na základe kolaudačného rozhodnutia určená pre účel rodinného bývania. V prípade prenajímania odlišné možnosti jej využitia by predpokladám neboli vhodné ani efektívne, vzhľadom na samotnú polohu ani vzhľadom na jej dispozičné riešenie. V čase čiastočnej miestnej obhliadky predmetná stavba rodinného domu s príslušenstvom bola predpokladám obývaná. Iné využitie ako na bývanie sa nepredpokladá ani v blízkej budúcnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 820, katastrálne územie Viničné, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, poznámka o začatí výkonu záložného práva- 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 stavieb tvoriacich 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, celkový technický stav stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,60, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite obce Viničné k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené nižšie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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 nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	154,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 154,2 / 180$	0,857
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 243\,538,37 \text{ €} * 0,857$	208 712,38 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: P. č. 1330/6 a 1330/11, k. ú Viničné

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Viničné. Parcely sú rovinné tvoria spolu jeden celok, ktorý je z juhozápadnej strany v priamom dotyku s miestnou prístupovou asfaltovou komunikáciou, kde sú inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Parcela č. 1330/6 je z časti zastavanou stavbou rodinného domu a príslušenstvom a z ostatnej časti prevažne zatravnená so záhradnou. Parcela č. 1330/11 je celoplošne zastavaná stavbou garáže.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,00 (pre zastavané plochy a nádvorie) z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň východisková hodnota vo výške 70% z východiskovej hodnoty pre Bratislavu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1330/6	zastavané plochy a nádvorie	542	542,00	1/1	542,00
1330/11	zastavané plochy a nádvorie	47	47,00	1/1	47,00
Spolu výmera					589,00

Obec:

Viničné

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	3,0240
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 3,0240$	140,53 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 589,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2$	82 772,17 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1330/6	$542,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	76 167,26
parc. č. 1330/11	$47,00 \text{ m}^2 * 140,53 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	6 604,91
Spolu		82 772,17

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: P. č. 1330/1, k. ú Viničné

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parc. č.), vedený na liste vlastníctva ako orná pôda v zastavanom území obce Viničné. Parc. č. je predpokladám rovinná a zo severozápadnej strany priamo nadväzuje na p. č. 1330/16 z ktorej je aj prístupná. Inžinierske siete nie sú na mieste dostupné, predpokladám len prip. dotiahnuté rozvody z príľahlej parcely.

Parc. č. je predpokladám z podstatnej časti zatravnená a so stromami, využívaná ako záhrada, z menšej časti možno predpokladať zastavanosť drobnými stavbami alebo príslušenstvom.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý vo výške 1,50 (pre zastavané plochy a nádvorie) z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň východisková hodnota vo výške 70% z východiskovej hodnoty pre Bratislavu. Koeficient redukujúcich faktorov uvažujem vo výške 0,90- bez prístupu z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1330/1	orná pôda	1111	1111,00	1/1	1111,00

Obec:

Viničné

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

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, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 0,90$	1,3365
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,3365$	62,11 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,111,00 \text{ m}^2 * 62,11 \text{ €/m}^2$	69 004,21 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 413, postavený na pozemku parcelné číslo 1330/6, zapísaný na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné,

pozemky parcelné číslo 1330/1, 1330/6, 1330/11, zapísané na liste vlastníctva číslo 820, obec Viničné, katastrálne územie Dolný Viničné,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 27.04.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

360 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 17.04.2024 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 17.04.2024 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 27.04.2024, 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. 413 na p. č. 1330/6, k. ú. Viničné	165 162,31
Garáž bez s. č. na p. č. 1330/11	14 023,99
Plot od ulice na p. č. 1330/6	2 407,90
Oplotenie z pletiva na p. č. 1330/6 a 1330/1	6 028,72
Spolu za Ploty	8 436,62
Kopaná studňa na p. č. 1330/1	3 259,91
Vodovodná prípojka na p. č. 1330/6	810,25
Vodomerná šachta na p. č. 1330/6	717,26
Kanalizačná prípojka na p. č. 1330/6	1 253,62
Prípojka plynu na p. č. 1330/6	209,95
NN prípojka na p. č. 1330/6	131,24
Zámková dlažba na p. č. 1330/6	4 579,69
Keramická dlažba na p. č. 1330/6	520,31
Zámková dlažba na p. č. 1330/6 a 1330/1	1 139,18
Vonkajšie schody na p. č. 1330/6	340,70
Záhradné jazierko na p. č. 1330/6	162,08
Pergoly na p. č. 1330/6	6 746,32
Domáca vodáreň na p. č. 1330/1	263,18
Vonkajšie osvetlenie na p. č. 1330/6	955,77

Spolu za Vonkajšie úpravy	17 829,54
Spolu stavby	208 712,38
Pozemky	
P. č. 1330/6 a 1330/11, k. ú. Viničné - parc. č. 1330/6 (542 m ²)	76 167,26
P. č. 1330/6 a 1330/11, k. ú. Viničné - parc. č. 1330/11 (47 m ²)	6 604,91
P. č. 1330/1, k. ú. Viničné - parc. č. 1330/1 (1 111 m ²)	69 004,21
Spolu pozemky (1 700,00 m ²)	151 776,38
Všeobecná hodnota celkom	360 488,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	360 000,00

Slovom: Tristošestdesiatisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce 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- záložne právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.
Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich exemplároch, z ktorých štyri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 27.4.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.03.2024 (1xA4)	Strana č. 28
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 820 (1xA4)	Strana č. 29
3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4)	Strana č. 30
4. Kolaudačné rozhodnutie- dom- prevzaté zo ZP č. 59/2014 (1xA4)	Strana č. 31
5. Kolaudačné rozhodnutie- dom- prevzaté zo ZP č. 59/2014 (1xA4)	Strana č. 32
6. Výkresová dokumentácia- prevzaté zo ZP č. 59/2014 (5xA4)	Strana č. 33 - 37
7. Fotodokumentácia (1xA4)	Strana č. 38

SPOLU PRÍLOHY: 11xA4

STRANA č. 28 - 38