

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR recovery, k.s.

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Správca úpadcu: Miroslav Masič – INTERIÉRY v „konkurze“

Športovcov 333/1

958 04 Veľké Bielice

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 22.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 134/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, 2749/5, sklad materiálu súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, záhradníctvo súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, pozemok parc. č. 2749/1, spoluvl. podiel 1/1, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 2946;
- pozemky parc. č. 2753/17, 2753/18, 2753/32, spoluvl. podiel 7/8, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 5600;
- pozemky parc. č. 2748/1, 2748/2, 2748/5, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33, spoluvl. podiel 1/2, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 6824

v k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

Počet strán (z toho príloh): 101 (55)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 22.05.2024 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania sú:

- rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, 2749/5, sklad materiálu súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, záhradníctvo súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, pozemok parc. č. 2749/1, spoluhl. podiel 1/1, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 2946;
- pozemky parc. č. 2753/17, 2753/18, 2753/32, spoluhl. podiel 7/8, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 5600;
- pozemky parc. č. 2748/1, 2748/2, 2748/5, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33, spoluhl. podiel 1/2, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 6824

v k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku:

Speňaženie majetku úpadcu v zmysle zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 05.06.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.07.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 22.05.2024
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke zo dňa 22.05.2024
- Znalecký posudok č. 84/2015 zo dňa 19.11.2015, znalec Ing. Juraj Nagy, PhD., Janka Alexyho 7, 841 01 Bratislava

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2946, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 5600, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 6842, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia z obhliadky

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR pre 3. štvrťrok 2024.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2946 v k. ú. Devínska Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2749/1	242	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby				Počet stavieb: 3	
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5913	2749/2 2749/5	10	rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2749/2 pod stavbou s.č. 5913 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6824. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2749/5 pod stavbou s.č. 5913 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6824.					
Iné údaje: Bez zápisu					
6485	2753/32 2753/31	1	sklad materiálu		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2753/31 pod stavbou s.č. 6485 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6824. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2753/32 pod stavbou s.č. 6485 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5600.					
Iné údaje: Bez zápisu					
7320	2748/5	2	záhradníctvo		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2748/5 pod stavbou s.č. 7320 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6824.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 2 Poľnohospodárska budova
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	Masič Miroslav r. Masič, Devínske jazero 6, Bratislava, PSČ 841 08, SR, Dátum narodenia: 12.10.1961	1/1
Plomba vyznačená na základe Z-5249/2024 (Iná listina)		
Titul nadobudnutia: Osvedčenie N 79/98, Nz 75/98 z 23.2.1998, GP č. 31320902-04-108-98 - Vz 201/98 Doložka k not. zap. N 79/98 zo dňa 28.12.1998 - Vz 55/99 Žiadosť o zápis /kolaud.rozhod.č.99/1946/MČ/H/37/08H, GP č. 115/99 - Vz 1103/99 Osvedčenie o vydržaní N 359/00, Nz 351/00 zo dňa 30.10.2000, GP č. 04-163-2000 - Vz 71/01 Zápis stavby -listina č.1280/2002 z 23.5.2002. Zápis stavby-potvrdenie č.653/2003/Enc. z 26.2.2003 Kúpna zmluva V-3095/03 z 1.8.2003. Listina MČ-BA-DNV o určení súpisného čísla č.: 5131-1302/2017-TIT zo dňa 04.05.2017, Z-8535/17 Listina MČ-BA-DNV o určení súpisného čísla č.: 5129-1302/2017-TIT zo dňa 04.05.2017, Z-8535/17		
Iné údaje: Zápis GP č.119/2005 Zápis GP č. 35/2007 Rozhodnutie SK pre hl. mesto SR Bratislavu č. X- 1482/08-SPI, zo dňa 26.1.2009 Rozhodnutie č. X-1501/09 zo dňa 03.02.2010.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. D1/2016, dražobníkom je LICITOR recovery, k. s., IČO 45393486, P-2375/16		-
Oznámenie o konaní opakovanej dražby D 1/2016, dražobníkom je LICITOR recovery, k. s. (IČO 45393486), P-2844/16		-
Uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 28R/1/2012 o vyhlásení konkurzu, správca konkurznej podstaty LICITOR recovery, k.s. (IČO 45393486), P-2983/16		-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o (IČO: 35724803) na pozemky p.č.2749/1 zast.pl.,vým.242m2, a stavby súp.č.5913 post. na pozemku p.č.2749/2 a p.č.2749/5 podľa V-3096/03 z 1.8.2003. (Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 01.10.2017, Z-19909/2017)

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5600 v k. ú. Devínska Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2753/17	1967	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2753/18	1252	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2753/32	96	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 6485 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2753/32 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2946.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 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
- Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	Masič Miroslav, Smolenická 3, Bratislava, PSČ 851 05, SR, Dátum narodenia: 12.10.1961	7/8
	Titul nadobudnutia: Osvedčenie vyhlásenia o vyrážaní N 517/2007 zo dňa 26.11.2007, Doložka zo dňa 10.03.2008, Z-12864/07	
	Iné údaje: Protokol o oprave chyby X-406/08 zo dňa 13.08.2008	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. D1/2016, dražobníkom je LICITOR recovery, k.s., IČO 45393486, P-2375/16	-
	Oznámenie o konaní opakovanej dražby D 1/2016, dražobníkom je LICITOR recovery, k. s. (IČO 45393486), P-2844/16	-
	Uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 28R/1/2012 o vyhlásení konkurzu, správca konkurznej podstaty LICITOR recovery, k. s. (IČO 45393486), P-2983/16	-
2	Pokorná Marta r. Kronauerová, Mgr., Jozefa Murgaša 14, Malacky, PSČ 901 01, SR, Dátum narodenia: 20.02.1940	1/8
	Titul nadobudnutia: D 918/99 PEV 723 ROEP - Rozhodnutie KÚ v Bratislave č. 1/2004 zo dňa 30.12.2004	
	Iné údaje: Protokol o oprave chyby X-406/08 zo dňa 13.08.2008 Zmena adresy trvalého pobytu, R-2627/08	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 6824 v k. ú. Devínska Nová Ves. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 16

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2748/1	2373	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2748/2	1184	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2748/3	392	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	2	
Právny vzťah k stavbe zápisné číslo 7320 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2748/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2946.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2749/2	323	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe zápisné číslo 5913 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2749/2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2946.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2749/3	98	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2749/5	26	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe zápisné číslo 5913 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2749/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2946.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2750/1	177	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2750/2	321	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2750/3	241	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2751	1016	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2752/1	673	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2752/2	198	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2752/4	51	Zastavaná plocha a nádvorie	25		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2753/7	2383	Trvalý trávny porast	7		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2753/31	279	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	2	
Právny vzťah k stavbe zápisné číslo 6485 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2753/31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2946.							
Iné údaje: Bez zápisu							
2753/33	346	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia 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
- 4 Pozemok prevzatý v zastavanom území obce alebo v katastrálnej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná záhrada a vysoké zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 7 Pozemok trávy a pasienku trvalo porastaný trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená zápisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kmeňmi a iné plochy, ktoré nepodliehajú trvalému úžitku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník		Počet vlastníkov: 2
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iny identifikačný údaj	Spoločnostský podiel
1	Masit Miroslav, Smolenická 3, Bratislava, PSČ 851 05, SR, Dátum narodenia: 12.10.1961 Titul nadobudnutia: Osvädčenie N 79/98, Nz 75/98 z 23.2.1998, GP č.31320902-04-106-98 - Vz 201/98 Doložka k not.azp. N 79/98 zo dňa 28.12.1998 - Vz 55/99 Osvädčenie o vyhrávaní N 359/00, Nz 351/00 zo dňa 30.10.2000, GP č. 04-163-2000 - Vz 71/01 Kúpna zmluva V-3095/03 z 1.8.2003. Iné údaje: Bez zápisu. Poznámky Oznamenanie o dobrovoľnej dražbe č. D1/2016, dražobníkom je LICITOR, recovary, k. s., IČO 45393486, P-2375/16 Oznamenanie o konaní opakovanej dražby D 1/2016, dražobníkom je LICITOR, recovary, k. s. (IČO 45393486), P-2644/16 Uznesenie Okresného súdu Trnávca sp.zn. 26R/J/2012 o vyhlásení konkurzu, správa konkurznej podstaty LICITOR, recovary, k.s. (IČO 45393486), P-2963/16	1/2
	Návrh na začatie súdneho konania (vo veci zrušenia súdneho zmiernu OS BA,IV č.k. 9C/34/2013-210) podaný na Okresnom súde BA,IV dňa 26.07.2017 na pozemky reg. C-KN parc.č. 2748/1, 2748/2, 2748/3, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33, P-340/2019	-
2	Masitová Jana r. Rápliová, Hany Malíčkovvej 33, Bratislava, PSČ 841 05, SR, Dátum narodenia: 15.12.1963 Titul nadobudnutia: Uznesenie Okresný súd Bratislava IV č. 9C/34/2013-210 zo dňa 10.6.2014, Z 2929/2017 Iné údaje: Protokol o zápise evidencnej zmeny v katastrálnom opise, R-3281/17 Poznámky Návrh na začatie súdneho konania (vo veci zrušenia súdneho zmiernu OS BA,IV č.k. 9C/34/2013-210) podaný na Okresnom súde BA,IV dňa 26.07.2017 na pozemky reg. C-KN parc.č. 2748/1, 2748/2, 2748/3, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33, P-340/2019	1/2

Správca - Neovidovaní

Najemca - Neovidovaní

Iná oprávnená osoba - Neovidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Objekt
Vlastník poradové číslo 1, 2	Založené právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35724803) na pozemky p.č.2749/5 zast.pl. vým.26m ² , p.č.2750/1 zahr. vým.177m ² podľa V-3096/03 z 1.8.2003. (Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 01.10.2017, Z-19909/2017)
Vlastník poradové číslo 1	Založené právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35724803) na pozemky p.č.2749/2 zast.pl. vým.323m ² , p.č.2750/2 zahr. vým.321m ² podľa V-3097/03 z 1.8.2003. (Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 01.10.2017, Z-19909/2017)
Vlastník poradové číslo 2	Založené právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35724803) na pozemky p.č.2749/2 zast.pl. vým.323m ² , p.č.2750/2 zahr. vým.321m ² podľa V-3097/03 z 1.8.2003. (Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 01.10.2017, Z-19909/2017)
Vlastník poradové číslo 2	Založené právo v prospech Peter Váto, r. Váto (nar. 08.06.1963) na pozemky registra C KN parc. č. 2748/1, 2748/2, 2748/3, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33 v podiele 1/2, podľa V-10303/2017 zo dňa 27.06.2017.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 05.06.2024 len exteriéru, vlastník nehnuteľností neumožnil znalkyni vykonať obhliadku a zameranie nehnuteľností, na obhliadku sa nedostavil. Fotodokumentácia vyhotovená z exteriéru dňa 05.06.2024.

Objednávateľ objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku a určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby v zmysle platných predpisov - Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov. Podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení noviel - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Objednávateľ - dražobná spoločnosť, vyzval písomne majiteľa nehnuteľnosti, aby nehnuteľnosť sprístupnil znalcovi za účelom obhliadky nehnuteľnosti a následne vypracovania znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom - Znalecký odhad hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný v zmysle vyššie uvedených platných

predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Odhad je spracovaný na základe zistení znalca pri miestnej obhliadke exteriéru nehnuteľnosti a predložených podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby." a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

Stavebnotechnické údaje o hodnotených nehnuteľnostiach sú prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. č. 84/2015 zo dňa 19.11.2015, znalec Ing. Juraj Nagy, PhD., Janka Alexyho 7, 841 01 Bratislava.

d) Technická dokumentácia:

Stavebnotechnickú dokumentáciu, ktorá sa nachádza v predloženom znaleckom posudku nebolo možné porovnať so skutočným stavom, pretože nebolo možné vykonať obhliadku a zameranie nehnuteľností znalcom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Murovaný plot

Studňa

Vonkajšie úpravy

Prípojka vody pre RD

Vodomerná šachta

Prípojka NN

Kanalizačná prípojka z RD do žumpy

Žumpa

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, k.ú. Devínska Nová Ves

Bytové a nebytové budovy (haly)

Sklad materiálu, súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves

Sklad s kotercami pre psov, parc. č. 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves

Záhradníctvo, súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, kat. ú. Devínska Nová Ves

Oplotenie z betónových železničných podvalov

Vonkajšie úpravy

Spevnená plocha betónová

Prípojka NN zo skladu

Prípojka vody do skladu

Prípojka kanalizácie do skladu

Pozemky

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/1 (242 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2748/1 (1 186,5 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2748/2 (592 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2748/5 (196 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/2 (323 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/3 (49 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/5 (26 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2750/1 (177 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2750/2 (321 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2750/3 (120,5 m²)

Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2751 (508 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2752/2 (99 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2752/4 (25,5 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/31 (139,5 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/32 (84 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2752/1 (336,5 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/7 (1 191,5 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/17 (1 721,13 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/18 (1 095,5 m²)
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/33 (173 m²)

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

Nie sú žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Parc. č. 2749/1, 2748/1, 2748/1, 2748/2, 2748/5, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH - ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE

Kód 1003 - rekreácia v prírodnom prostredí

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH - Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekrečné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

Parc. č. 2753/17, 2753/18, 2753/32

REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH - ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY

Kód 1205 – orná pôda

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH - Územia poľnohospodárskej pôdy využívané na pestovanie rôznych plodín a činnosti s tým súvisiace.

Názov: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy – ZaD 07

Územný plán je zverejnený na stránke: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platnauzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Sklad materiálu, súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves

Hodnoteným je objekt skladu materiálov súp. č. 6485 postavený na parc. č. 2753/31, 2753/32 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves, kat. územie Devínska Nová Ves.

Vlastník neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti, preto je stavebnotechnický popis a stanovenie východiskovej a technickej hodnoty prevzaté z predloženého znaleckého posudku:

Sklad materiálu bez súp. č. je postavený na rovinnom pozemku p.č. 2753/31, 32 v Bratislave - Devínskej Novej Vsi. Ide o stavbu bez vydaného kolaudačného rozhodnutia so 100%-nou rozostavanosťou. Objekt pozostáva z dvoch pozdĺžnych dvojtraktov, pravý trakt je vlastnícky neusporiadaný. Z uvedeného dôvodu je pri ohodnotení uvažovaný len ľavý trakt budovy.

Strecha je šikmá sedlová. Základy sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Steny sú murované z pálenej tehly. Priečku v južnej časti tvoria steny vagóna. Krov je zateplený sklenou vatou. Krytina je z asfaltového šindľa na drevenom debnení. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné omietky sú vápenné hladké. V sociálnych priestoroch sú keramické obklady stien do v. 1,5 m. Garážové vráta sú plastové plné s automatickým ovládaním. Vnútorné dvere sú hladké plné do ocelových zárubní. Dvere do vagóna sú plechové zateplené. Z dispozičného hľadiska sklad materiálu pozostáva z garáže, vstavby železničného vagóna (plní funkciu skladu chemikálií), bývalej dielne, kde sa v čase obhliadky nachádza vstavba kancelárie a vstavba WC so sprchovým kútom. Sklad je napojený na rozvody elektrickej energie, vody a kanalizácie. Podlaha vo vagóne je plechová, v sociálnych zariadeniach keramická dlažba, v ostatných priestoroch cementový poter. Vykurovanie prevažnej časti stavby je elektrické podlahové. Elektroinštalácia svetelná i motorická. Objekt má bleskozvod.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(15,98*8,10+15,67*9,30+8,15*4,20)*0,15$	46,41
Vrchná stavba	
$(15,98*8,10+15,67*9,30+8,15*4,20)*3,00$	928,20
Zastrešenie	
$(15,98*8,10+15,67*9,30+8,15*4,20)*1,40/2$	216,58
Obstavaný priestor stavby celkom	1 191,19

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(15,98 \cdot 8,10 + 15,67 \cdot 9,30 + 8,15 \cdot 4,20)$	309,4	Repr.	3,00	3

Priemerná zastavaná plocha: $(309,4) / 1 = 309,40 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(309,4 \cdot 3) / (309,4) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 309,4) = 0,9976$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	15,12
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,90	27,00	31,39
3	Stropy	14,00	0,45	6,30	7,33
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	8,14
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,49
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,49
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,65	1,30	1,51
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,49
13	Okná	3,00	0,80	2,40	2,79
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,49
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,98
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,16
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,81
Spolu		100,00		86,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 86,00 / 100 = 0,8600$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU \cdot k_{CU} \cdot k_v \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M$ [€/m³]

$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 \cdot 3,757 \cdot 0,8600 \cdot 0,9976 \cdot 1,0000 \cdot 0,939 \cdot 1,05$

$VH = 216,7699 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad materiálu, súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves	1999	25	45	70	35,71	64,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$216,7699 \text{ €/m}^3 * 1191,19 \text{ m}^3$	258 214,14
Technická hodnota	64,29 % z 258 214,14 €	166 005,87

2.1.2 Sklad s koterami pre psov, parc. č. 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves

Hodnotenou je stavba skladu s koterami pre psov na parc. č. 2753/32.

Vlastník neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti, preto je stavebnotechnický popis a stanovenie východiskovej a technickej hodnoty prevzaté z predloženého znaleckého posudku:

Ide o jednoduchú stavbu s plochou strechou, jednostranne vypádanou. Sklad pozostáva z koterov pre psy. Je napojený na rozvod elektriny a vody. Základy sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Steny murované z pálenej tehly, strop drevený trámový. Krytina je asfaltový šindel na drevenom debnení. Vnútorňý vodovod je z oceľových rúrok, rozvod studenej vody. Objekt má bleskozvod. Vonkajšie aj vnútorné omietky vápenné hladké.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 45 budovy pre ostatné zvieratá, vtáctvo a včely

KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$1/2 * (4,10 + 2,80) * (15,67 + 4,20) * 0,15$	10,28
Vrchná stavba	
$1/2 * (4,10 + 2,80) * (15,67 + 4,20) * 2,40$	164,52
Obstavaný priestor stavby celkom	174,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$1/2 \cdot (4,10 + 2,80) \cdot (15,67 + 4,20)$	68,55	Repr. 2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha: $(68,55) / 1 = 68,55 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(68,55 \cdot 2,4) / (68,55) = 2,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 68,55) = 1,2701$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,4) = 1,1750$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	15,71
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,50	13,00	18,56
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	17,14
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,50	3,50	5,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,29
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,43
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,86
12	Vráta	2,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	4,00	0,40	1,60	2,29
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,29
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	10,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,43
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,86
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	7,14
Spolu		100,00		70,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 70,00 / 100 = 0,7000$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 56,33 \text{ €/m}^3 \cdot 3,757 \cdot 0,7000 \cdot 1,2701 \cdot 1,1750 \cdot 0,939 \cdot 1,05$

$VH = 217,9765 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad s kotercami pre psov, parc. č. 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$217,9765 \text{ €/m}^3 * 174,80 \text{ m}^3$	38 102,29
Technická hodnota	50,00 % z 38 102,29 €	19 051,15

2.1.3 Záhradníctvo, súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, kat. ú. Devínska Nová Ves

Hodnotenou je objekt záhradníctva súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, kat. ú. Devínska Nová Ves.

Vlastník neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti, preto je stavebnotechnický popis a stanovenie východiskovej a technickej hodnoty prevzaté z predloženého znaleckého posudku:

Ide o jestvujúcu budovu (z roku 1996) pôvodne postavenú ako objekt Záhradníctva. Stavba je nepodpivničená, lokálne má 2 nadzemné podlažia a je vytvorená ako tri dilatačné celky. Počas doby životnosti nebola skolaudovaná. Objekt má obdĺžnikový pôdorysný tvar s rozmermi 21,60 x 9,60 m + 9,60 x 14,80 m + 4,80 x 9,60 m, konštrukčné výšky jednotlivých podlaží od 1. NP po podkrovia: 3,17 m + 3,17 m. Zvislé nosné konštrukcie sú murované zo železničných betónových podvalov, miestami prepojené zvislými výstužnými prútmi priemeru 16 mm cez otvory v podvaloch. Vodorovné nosné konštrukcie sú z dreva (stropy), resp. strecha je kombináciou oceľových priehradových väzníkov a drevených trámčov. Vo vnútri objektu na prepojenie jednotlivých podlaží sa nachádza betónové, jednoramenné schodisko.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné
KS: 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(9,60 * (21,60 + 4,80) + 14,80 * 9,60) * 0,15$	59,33
Vrchná stavba	
$9,60 * (21,60 + 4,80) * 3,27 + 14,80 * 9,60 * 4,825$	1 514,28
Zastrešenie	
$9,60 * (21,60 + 4,80) * 1,555/2 + 14,80 * 9,60 * 1,61/2$	311,42
Obstavaný priestor stavby celkom	1 885,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 156 / 30,1260 = 71,57 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,955 (z iných materiálov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,6*(4,8+21,6)+14,8*9,6	395,52	Repr. 3,27		3,27
Nadzemné	2	14,8*9,6	142,08	Repr. 3,165		3,165

Priemerná zastavaná plocha:

$$(395,52 + 142,08) / 2 = 268,80 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(395,52 * 3,27 + 142,08 * 3,165) / (395,52 + 142,08) = 3,24 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 268,8) = 1,0093$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,24) = 0,9481$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,63
2	Zvislé konštrukcie	21,00	0,80	16,80	20,21
3	Stropy	11,00	0,70	7,70	9,27
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,22
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,41
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,20
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,61
9	Vnútorne keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,20
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,61
11	Dvere	3,00	0,30	0,90	1,08
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,20
13	Okná	5,00	0,60	3,00	3,61
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,61
15	Vykurovanie	4,00	0,80	3,20	3,85
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,22
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,20
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,41
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,41
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,41
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,61
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	1,81
Spolu		100,00		83,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 83,10 / 100 = 0,8310$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,757 * 0,8310 * 1,0093 * 0,9481 * 0,955 * 1,05$$

$$VH = 214,4077 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradníctvo, súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, kat. ú. Devínska Nová Ves	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$214,4077 \text{ €/m}^3 * 1885,03 \text{ m}^3$	404 164,95
Technická hodnota	58,33 % z 404 164,95 €	235 749,42

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie z betónových železničných podvalov**

Oplotenie je vedené cez p.č. 2748/2, 2748/3 a 2753/17. Pre účely tohto posudku uvažujem len časť oplotenia, ktoré leží na p.č. 2753/17, v dĺžke 60,0 m. výška plotu od úrovne UT je 3,5 m. Hrúbka výplne plotu je 30 cm.

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	60,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	210,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 60 m
Pohľadová plocha výplne: $60 * 3,5 = 210,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie z betónových železničných podvalov	1996	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 210,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,757 * 1,05$	20 486,79
Technická hodnota	44,00 % z 20 486,79 €	9 014,19

2.2.2 Murovaný plot

Plot je vedený cez p.č. 2748/1 od uličných vrát po sklad materiálu na p.č. 2753/31, 32. Plot je murovaný z omietnutých plotových tvárnic, opatrený strieškou z pálených škridiel. Výška plotu je 2,8 m, hr. muriva je 30 cm. V plote sú osadené 1 vysoké plotové vráta z drevených dosiek.

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	35,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	98,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 35 m
Pohľadová plocha výplne: $35 * 2,8 = 98,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,757$
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 [%]
Murovaný plot	1996	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 98,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,757 * 1,05$	18 329,39
Technická hodnota	44,00 % z 18 329,39 €	8 064,93

2.2.3 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1985	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 3,757 * 1,05$	4 550,38
Technická hodnota	61,00 % z 4 550,38 €	2 775,73

2.2.4 Prípojka vody pre RD

Prípojka vody je vedená cez p.č. 2750/2, 2750/3 a 2752/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prípojka vody pre RD	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	35 bm * 59,09 €/bm * 3,757 * 1,05	8 158,54
Technická hodnota	50,00 % z 8 158,54 €	4 079,27

2.2.5 Vodomerná šachta

Jedná o betónovú monolitickú šachtu s oceľovým poklopom a oceľovým rebríkom.

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: $1,2*1,2*2,0 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	1989	35	30	65	53,85	46,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 1,05$	2 888,80
Technická hodnota	46,15 % z 2 888,80 €	1 333,18

2.2.6 Prípojka NN

Elektrická prípojka je vedená od elektromeru na p.č. 2753/7.

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: 7.1.1) káblová prípojka zemná AI 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:	35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prípojka NN	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,757 * 1,05$	2 246,39
Technická hodnota	50,00 % z 2 246,39 €	1 123,20

2.2.7 Kanalizačná prípojka z RD do žumpy

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek:	23,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
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 z RD do žumpy	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,757 * 1,05$	1 630,66
Technická hodnota	58,33 % z 1 630,66 €	951,16

2.2.8 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,5 \cdot 2,5 \cdot 2,5 = 21,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Žumpa	1999	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,88 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,757 \cdot 1,05$	9 311,48
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 9 311,48 \text{ €}$	5 431,39

2.2.9 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnené plochy zo zámkovej betónovej dlažby kladenej na podkladový betón, vybudované na p.č. 2749/1, 2749/3, 2750/2, 2750/1 a 2752/4.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $98+51+3 \cdot (7+6,5) = 189,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$189,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 1,05$	10 921,69
Technická hodnota	52,00 % z 10 921,69 €	5 679,28

2.2.10 Spevnená plocha betónová

Spevnená plocha z monolitického betónu je vybudovaná pred skladoom materiálu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7*6 = 42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Spevnená plocha betónová	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 1,05$	1 429,85
Technická hodnota	52,00 % z 1 429,85 €	743,52

2.2.11 Prípojka NN zo skladu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prípojka NN zo skladu	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,757 * 1,05$	699,19
Technická hodnota	50,00 % z 699,19 €	349,60

2.2.12 Prípojka vody do skladu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prípojka vody do skladu	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,757 * 1,05$	2 797,21
Technická hodnota	50,00 % z 2 797,21 €	1 398,61

2.2.13 Prípojka kanalizácie do skladu**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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Prípojka kanalizácie do skladu	1999	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,757 * 1,05$	1 249,02
Technická hodnota	50,00 % z 1 249,02 €	624,51

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY**2.3.1 Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, k.ú. Devínska Nová Ves****2.3.1.1 Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, 2749/5, k.ú. Devínska Nová Ves**

Hodnotenou je stavba rodinného domu, súp. č. 5913, parc. KN č. 2749/2, 2749/5 v katastrálnom území Devínska Nová Ves.

Vlastník neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie nehnuteľnosti, preto je stavebnotechnický popis a stanovenie východiskovej a technickej hodnoty prevzaté z predloženého znaleckého posudku:

Pôvodná časť domu je z roku 1939, dom bol kompletne zrekonštruovaný a skolaudovaný v r. 1999. Je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom Terranova. Strecha je šikmá, zložená z viacerých sedlových striech, krytina je z pálenej keramickej škridly. Drevený krov je taktiež zateplený. Okná sú plastové, v

podkroví sú strešné okná Velux. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu opatreného náterom. Vnútorne dvere sú z masívneho dreva do drevených zárubní. Radiátory sú plechové teplovodné. Na dome je bleskozvod a zabezpečovacie zariadenie.

Suterén:

V suteréne je 1 miestnosť s podlahou z betónovej mazaniny.

Prízemie:

Na prízemí je obývací izba, kuchyňa, šatník, služobný byt so samostatným vchodom z exteriéru, kúpeľňa, WC, sauna, kotolňa, bazén. Podlaha v obývacej izbe, kuchyni, kúpeľni, WC, saune je keramická dlažba. V kuchyni je linka s rozvinutou dĺžkou 8m so sklokeramickou varnou platňou, zabudovanou umývačkou riadu, elektrickou rúrou a chladničkou. V kúpeľni je obklad po strop, rohová vaňa, samostatný sprchový kút, WC, bidet, umývadlo a bojler 150l. Vo WC je keramická misa a umývadlo, obklad do v. 2m. Pri saune je ochladzovňa s vaňou, sprchovacím kútom, umývadlom. V kotolni sú 2 kotly pre bazén a pre RD zn. EKOBAD. Pri bazéne s rozmermi 6,0 x 3,0 m je sprchovací kút, klimatizačné zariadenie. Schodisko do podkrovia je obložené mäkkým borovicovým drevom. Na terasách je mrazuvzdorná dlažba.

Služobný byt pozostáva z kuchyne, kúpeľne a izby. V kúpeľni je plechová vaňa obložená, WC, umývadlo a bojler s objemom 80l. Kúrenie v služobnom byte je zabezpečené elektrickými konvertormi. V izbe je drevený strop. V kuchyni je linka dl. 3 m s nerezovým drezom.

Podkrovie:

V podkroví je chodba, izba, hostovská izba, pracovňa, 2 kúpeľne, spálňa, 2 detské izby. Vo všetkých miestnostiach s výnimkou 1 detskej izby je keramická dlažba. V 1. kúpeľni je kruhová vaňa s vírivkou, sprchovací kút, WC a umývadlo, obklad po strop. V 2. kúpeľni je sprchovací kút, umývadlo, WC, bojler, keramický obklad po strop.

Technický stav:

Dom je so slabou, zanedbanou údržbou, čo je viditeľné predovšetkým v exteriéri domu. Drobné vady sú pozorovateľné aj v interiéri v podobe prasklín, lokálneho vyprskania omietok, či vlhnutia a plesní najmä v priestoroch hygieny a im priľahlých stenách.

Drevené obklady fasády sú v zanedbanom stave, bez údržby a pravidelného natierania, na pokraji životnosti. Balkón zateká, omietka stropu pod balkónom je od masívneho zatekania plesnivá, opadáva, obnažuje sa železná výstuž vo vodorovných betónových konštrukciách. Dláždený povrch vonkajšej terasy je dopraskaný, na konci svojej životnosti.

Znalec mal k dispozícii kolaudačné rozhodnutie č. 99/1946/Mč/H/37/08H z 21.6.1999, podľa ktorého bol dom po rekonštrukcii daný do užívania v roku 1999. Dom je murovaný s hr. stien 450 mm, zateplený. Dom je so slabou údržbou, bez realizácie bežných opráv. Životnosť stanovujem na základe zisteného stavu a spôsobu údržby odborným odhadom a v zmysle Metodiky Žilinskej univerzity na 90 rokov.

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	1939	1,2*((4,38*4,60))	24,18	120/24,18=4,963
1. NP	1939	13,25*9,9+7,88*2,55	151,27	
1. NP	1999	14,75*7,55+2,55*2,35	117,36	
Spolu 1. NP			268,63	120/268,63=0,447
1. Podkrovie	1939	13,25*9,9+7,88*2,55	151,27	
1. Podkrovie	1999	14,75*7,8-3,25*3,35	104,16	
Spolu 1. Podkrovie			255,43	120/255,43=0,470

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4315

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hruboazrné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.1 zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvodny, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	

	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	8060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
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
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8 bm)	440
37	Vnútrovné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.6 bidet (1 ks)	40

	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	140
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (2 ks)	30
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (2 ks)	240
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	3630

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrné)	625
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180

23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (2 ks)	110
	40.4 vane (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	800

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4315 + 0 * 4,963)/30,1260$	143,23
1. NP	$(8060 + 3630 * 0,447)/30,1260$	321,40
1. Podkrovie	$(5280 + 800 * 0,470)/30,1260$	187,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1939	85	5	90	94,44	5,56
1. NP	1939	85	5	90	94,44	5,56
1. NP - prístavba	1999	25	5	30	83,33	16,67
1. Podkrovie	1939	85	5	90	94,44	5,56
1. Podkrovie - prístavba	1999	25	5	30	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1939		
Východisková hodnota	143,23 €/m ² *24,18 m ² *3,757*1,05	13 662,20
Technická hodnota	5,56% z 13 662,20	759,62
1. NP z roku 1939		
Východisková hodnota	321,40 €/m ² *151,27 m ² *3,757*1,05	191 791,42
Technická hodnota	5,56% z 191 791,42	10 663,60
1. NP - prístavba z roku 1999		
Východisková hodnota	321,40 €/m ² *117,36 m ² *3,757*1,05	148 797,79
Technická hodnota	16,67% z 148 797,79	24 804,59
1. Podkrovie z roku 1939		
Východisková hodnota	187,74 €/m ² *151,27 m ² *3,757*1,05	112 031,49
Technická hodnota	5,56% z 112 031,49	6 228,95
1. Podkrovie - prístavba z roku 1999		
Východisková hodnota	187,74 €/m ² *104,16 m ² *3,757*1,05	77 141,54
Technická hodnota	16,67% z 77 141,54	12 859,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	13 662,20	759,62
1. nadzemné podlažie	340 589,21	35 468,19
1. podkrovné podlažie	189 173,03	19 088,44
Spolu	543 424,44	55 316,25

2.3.1.2 Vnútorný bazén na prízemí RD**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: $6 \cdot 3 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 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 [%]
Vnútorný bazén na prízemí RD	1999	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,757 \cdot 1,05$	7 236,35
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 7 236,35 \text{ €}$	2 713,63

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, k.ú. Devínska Nová Ves

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, 2749/5, k.ú. Devínska Nová Ves	543 424,44	55 316,25
2.	Vnútorný bazén na prízemí RD	7 236,35	2 713,63
	Spolu	550 660,79	58 029,88

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Sklad materiálu, súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves	258 214,14	166 005,87
Sklad s kotercami pre psov, parc. č. 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves	38 102,29	19 051,15
Záhradníctvo, súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, kat. ú. Devínska Nová Ves	404 164,95	235 749,42
Ploty		
Oplotenie z betónových železničných podvalov	20 486,79	9 014,19
Murovaný plot	18 329,39	8 064,93
Studňa	4 550,38	2 775,73
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody pre RD	8 158,54	4 079,27
Vodomerná šachta	2 888,80	1 333,18
Prípojka NN	2 246,39	1 123,20
Kanalizačná prípojka z RD do žumpy	1 630,66	951,16

Žumpa	9 311,48	5 431,39
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	10 921,69	5 679,28
Spevnená plocha betónová	1 429,85	743,52
Prípojka NN zo skladu	699,19	349,60
Prípojka vody do skladu	2 797,21	1 398,61
Prípojka kanalizácie do skladu	1 249,02	624,51
Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, k.ú. Devínska Nová Ves	550 660,79	58 029,88
Celkom:	1 335 841,56	520 404,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Rodinný dom

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v extraviláne bratislavskej mestskej časti Devínska Nová Ves, v časti Devínske jazero, ktoré je situované v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom. Jedná sa o pomerne odľahlú lokalitu. Od centra mesta je nehnuteľnosť vzdialená cca 19 km severozápadným smerom. Občianska vybavenosť a služby sú dostupné v Stupave, resp. Devínskej Novej Vsi – obe sú vzdialené cca 5 km. MHD v lokalite nie je dostupná, najbližšia zastávka MHD je vo vzdialenosti 5km, hlavným dopravným prostriedkom je osobný automobil. V blízkosti je vlaková stanica Devínske jazero.

Mestská časť Devínska nová Ves má dobrú infraštruktúru a vybavenosť, nachádzajú sa tu obchody, v dosahu sú veľké nákupné centrá, reštaurácie, kaviarne, banky, bankomaty, pošta, školy, škôlky, detské ihriská, kultúrne a športové zariadenia, zastávky MHD.

Obyvateľstvu hlavného mesta sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste malá.

Prístup k nehnuteľnostiam je po verejnej komunikácii.

Objekty sú osadené na rovinatom pozemku s prípojkami vody a elektriny do verejných inžinierskych sietí. Nemá možnosť napojenia na verejný rozvod kanalizácie a plynu.

Podľa údajov z predloženého znaleckého posudku bol v čase jeho vypracovania využívaný objekt rodinného domu a čiastočne sklad, dielňa je opustená. Využívané objekty sú so slabou údržbou, nevyužívané sú bez údržby. Na objektoch je dlhodobý stav bez údržby značne citeľný.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľností je v predloženom znaleckom posudku popísané nasledovne: Využitie rodinného domu je možné pre bytové účely, sklad materiálu a dielňa sú využiteľné pre priemyselné účely. Statický posudok odporúča stavbu dielňa zbúrať. Rodinný dom je využívaný na trvalé rodinné bývanie majiteľa, sklad materiálu slúži ako garáž pre osobné automobily a je zaprataný rôznymi nevyužívanými predmetmi, dielňa je v čase spracovania posudku bez využitia a chátra.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnostiach viazne ťarcha záložného práva, na majetok vlastníka nehnuteľností bol vyhlásený konkurz, na liste vlastníctva je poznámka o oznámení dobrovoľnej dražby.

Odôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,1 pre rodinný dom a 0,35 pre hospodárske stavby. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,605	13	7,87
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	7	23,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,100	6	6,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	3,300	10	33,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	9	29,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	3,300	6	19,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,300	6	19,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,605	7	4,24
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,110	7	0,77
13	Obč. vybav.(úradý, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	3,300	10	33,00

	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	1,100	8	8,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	2,200	9	19,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	1,100	8	8,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	1,100	7	7,70
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,110	4	0,44
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	1,100	20	22,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	298,21

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 298,21 / 180$	1,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 87\,468,02 \text{ €} * 1,657$	144 934,51 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Hospodárske stavby

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00

	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,030	7	0,21
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	75,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 75,77 / 180$	0,421
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 432\,936,87 \text{ €} * 0,421$	182 266,42 €

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky

5.1 POZEMKY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves

Hodnotené pozemky sú vedené na listoch vlastníctva č. 2946, 6824 a 5600 v okrese Bratislava IV, obec Bratislava - m.č. Devínska Nová Ves, kat. územie Devínska Nová Ves.

Na parc. č. 2749/2, 2749/5 je postavená stavba rodinného domu súp. č., 5913, na parc. č. 2753/31 a 2753/32 je sklad materiálu súp. č. 6485 a na parc. č. 2748/5 je postavený objekt záhradníctva súp. č. 7320. Ostatné pozemky sú príahlé k stavbám.

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v lokalite Devínske jazero, ktorá nie je zrastená so zástavbou Devínskej Novej Vsi, vzdialená je cca 5 km od súvislej zástavby.

Pozemok je rovinatý, napojenie je možné na verejné rozvody elektrickej energie a vody.

Prístup k pozemku je po spevnenej verejnej komunikácii. Pozemok je oplotený. V mestskej časti je možné využiť MHD, avšak zastávka MHD je vo vzdialenosti nad 2 km. Dostupnosť do centra mesta je do 25 min autom.

V danej lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, z tohto dôvodu som stanovila koef. zvyšujúcich faktorov na 1,3. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2749/1	zastavaná plocha a nádvorie	242,00	1/1	242,00
2748/1	ostatná plocha	2373,00	1/2	1186,50
2748/2	ostatná plocha	1184,00	1/2	592,00
2748/5	zastavaná plocha a nádvorie	392,00	1/2	196,00
2749/2	zastavaná plocha a nádvorie	323,00	1/1	323,00
2749/3	zastavaná plocha a nádvorie	98,00	1/2	49,00
2749/5	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
2750/1	záhrada	177,00	1/1	177,00
2750/2	záhrada	321,00	1/1	321,00
2750/3	záhrada	241,00	1/2	120,50
2751	záhrada	1016,00	1/2	508,00
2752/2	záhrada	198,00	1/2	99,00
2752/4	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/2	25,50
2753/31	zastavaná plocha a nádvorie	279,00	1/2	139,50
2753/32	zastavaná plocha a nádvorie	96,00	7/8	84,00
Spolu výmera				4 089,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50	1,10

	000 obyvateľov	
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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,00$	1,2870
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,2870$	85,44 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2749/1	$242,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 676,48
parcela č. 2748/1	$2 373,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	101 374,56
parcela č. 2748/2	$1 184,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	50 580,48
parcela č. 2748/5	$392,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	16 746,24
parcela č. 2749/2	$323,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 597,12
parcela č. 2749/3	$98,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	4 186,56
parcela č. 2749/5	$26,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 221,44
parcela č. 2750/1	$177,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 122,88
parcela č. 2750/2	$321,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 426,24
parcela č. 2750/3	$241,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	10 295,52
parcela č. 2751	$1 016,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	43 403,52
parcela č. 2752/2	$198,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	8 458,56
parcela č. 2752/4	$51,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	2 178,72
parcela č. 2753/31	$279,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 1/2$	11 918,88
parcela č. 2753/32	$96,00 \text{ m}^2 * 85,44 \text{ €/m}^2 * 7/8$	7 176,96
Spolu		349 364,16

5.1.1.2 Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves

Hodnotené sú pozemky zapísané na listoch vlastníctva č. 6824 a 5600v k.ú. Devínska Nová Ves. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce, v lokalite Devínske jazero.

Pozemky sú rovinaté, zarastené sú náletovými rastlinami. Na pozemkoch nie sú vybudované žiadne trvalé stavby ani infraštruktúra.

V zmysle územno-plánovacej informácie z roku 2009, ktorá je súčasťou predloženého znaleckého posudku sú hodnotené parcely určené územným plánom mesta na nasledovné užívanie:

- parc. č. 2753/7, 2752/1 - rekreácia v prírodnom prostredí, kód 1003, rozvojové územie, územia slúžiace oddychu, pohybu v prírode a športovým aktivitám, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia - pohybové lúky, prírodné kúpaliská - vodné plochy, areály voľného času, ihriská prírodného charakteru
- parc. č. 2753/17 - orná pôda

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2752/1	trvalý tráv. porast	673,00	1/2	336,50
2753/7	trvalý tráv. porast	2383,00	1/2	1191,50
2753/17	orná pôda	1967,00	7/8	1721,13
2753/18	orná pôda	1252,00	7/8	1095,50
2753/33	orná pôda	346,00	1/2	173,00
Spolu výmera				4 517,63

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _V koeficient intenzity využitia	1. - záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydli obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,70
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 0,70 * 0,90 * 0,90 * 0,80 * 1,00 * 1,00$	0,4990
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,4990$	33,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2752/1	$673,00 \text{ m}^2 * 33,13 \text{ €/m}^2 * 1/2$	11 148,25
parcela č. 2753/7	$2 383,00 \text{ m}^2 * 33,13 \text{ €/m}^2 * 1/2$	39 474,40
parcela č. 2753/17	$1 967,00 \text{ m}^2 * 33,13 \text{ €/m}^2 * 7/8$	57 020,87
parcela č. 2753/18	$1 252,00 \text{ m}^2 * 33,13 \text{ €/m}^2 * 7/8$	36 293,92
parcela č. 2753/33	$346,00 \text{ m}^2 * 33,13 \text{ €/m}^2 * 1/2$	5 731,49
Spolu		149 668,93

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 22.05.2024 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania boli:

- rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, 2749/5, sklad materiálu súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, záhradníctvo súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, pozemok parc. č. 2749/1, spoluvl. podiel 1/1, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 2946;
- pozemky parc. č. 2753/17, 2753/18, 2753/32, spoluvl. podiel 7/8, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 5600;
- pozemky parc. č. 2748/1, 2748/2, 2748/5, 2749/2, 2749/3, 2749/5, 2750/1, 2750/2, 2750/3, 2751, 2752/1, 2752/2, 2752/4, 2753/7, 2753/31, 2753/33, spoluvl. podiel 1/2, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 6824

v k.ú. Devínska Nová Ves, obec Bratislava m.č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rodinný dom			
Murovaný plot	13 363,59	1/1	13 363,59
Studňa	4 599,38	1/1	4 599,38
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody pre RD	6 759,35	1/1	6 759,35
Vodomerná šachta	2 209,08	1/1	2 209,08
Prípojka NN	1 861,14	1/1	1 861,14
Kanalizačná prípojka z RD do žumpy	1 576,07	1/1	1 576,07
Žumpa	8 999,81	1/1	8 999,81
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	9 410,57	1/1	9 410,57
Rodinný dom súp. č. 5913, parc. č. 2749/2, k.ú. Devínska Nová Ves	96 155,51	1/1	96 155,51
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Rodinný dom			144 934,51
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Hospodárske stavby			
Bytové a nebytové budovy (haly)			
Sklad materiálu, súp. č. 6485, parc. č. 2753/31, 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves	69 888,47	1/1	69 888,47
Sklad s koterkami pre psov, parc. č. 2753/32, k.ú. Devínska Nová Ves	8 020,53	1/1	8 020,53
Záhradníctvo, súp. č. 7320, parc. č. 2748/5, kat. ú. Devínska Nová Ves	99 250,50	1/1	99 250,50
Oplotenie z betónových železničných podvalov	3 794,97	1/1	3 794,97
Vonkajšie úpravy			
Spevnená plocha betónová	313,02	1/1	313,02
Prípojka NN zo skladu	147,18	1/1	147,18
Prípojka vody do skladu	588,81	1/1	588,81
Prípojka kanalizácie do skladu	262,92	1/1	262,92
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Hospodárske stavby			182 266,42
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky			

Pozemky			
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/1 (242 m ²)	20 676,48	1/1	20 676,48
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2748/1 (1 186,5 m ²)	202 749,12	1/2	101 374,56
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2748/2 (592 m ²)	101 160,96	1/2	50 580,48
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2748/5 (196 m ²)	33 492,48	1/2	16 746,24
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/2 (323 m ²)	27 597,12	1/1	27 597,12
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/3 (49 m ²)	8 373,12	1/2	4 186,56
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2749/5 (26 m ²)	2 221,44	1/1	2 221,44
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2750/1 (177 m ²)	15 122,88	1/1	15 122,88
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2750/2 (321 m ²)	27 426,24	1/1	27 426,24
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2750/3 (120,5 m ²)	20 591,04	1/2	10 295,52
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2751 (508 m ²)	86 807,04	1/2	43 403,52
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2752/2 (99 m ²)	16 917,12	1/2	8 458,56
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2752/4 (25,5 m ²)	4 357,44	1/2	2 178,72
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/31 (139,5 m ²)	23 837,76	1/2	11 918,88
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/32 (84 m ²)	8 202,24	7/8	7 176,96
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2752/1 (336,5 m ²)	22 296,49	1/2	11 148,25
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/7 (1 191,5 m ²)	78 948,79	1/2	39 474,40
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/17 (1 721,13 m ²)	65 166,71	7/8	57 020,87
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/18 (1 095,5 m ²)	41 478,76	7/8	36 293,92
Pozemok, k.ú. Devínska Nová Ves - parc. č. 2753/33 (173 m ²)	11 462,98	1/2	5 731,49
Spolu pozemky (8 606,63 m²)			499 033,09
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky			499 033,09
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			826 234,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			826 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemstodvadsaťšesťtisíc Eur			

V Bratislave, dňa 06.07.2024

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.06.2024
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke zo dňa 22.05.2024
3. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2946, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
4. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 5600, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
5. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 6842, k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorený cez katastrálny portál
6. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Devínska Nová Ves, zo dňa 05.07.2024, vytvorená cez katastrálny portál
7. Znalecký posudok č. 84/2015 zo dňa 19.11.2015, znalec Ing. Juraj Nagy, PhD., Janka Alexyho 7, 841 01 Bratislava
8. Fotodokumentácia z obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odboroch Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetviach Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 134/2024.

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