

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: BestAuctions, s.r.o.
Kmeťkova 30
949 01 Nitra

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 21.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

5/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 1091 na parc. č. 344/967 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 344/53, 344/799, 344/967, 346/121 v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 41 (16)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 1091 na parc. č. 344/967 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 344/53, 344/799, 344/967, 346/121 v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a v dohodnutom termíne 12.1.2024 o 13:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníčkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.1.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 21.12.2023
ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 12.1.2023
Výpis z listu vlastníctva č. 1938 pre k.ú. Hviezdoslavov zo dňa 2.2.2024
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 2.2.2024
Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon 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 platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

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 platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutel'nosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

K_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

K_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

K_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

K_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 platných v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (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).

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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.

Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1938 v k.ú. Hviezdoslavov. List vlastníctva č. 1938 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 1938

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.	Druh.ch.n.
344/53	394	Orná pôda	1	2	1	501
344/799	29	Orná pôda	1	2	1	501
344/967	161	Zast. plocha a nádvorie	15	2	1	501
346/121	53	Zast. plocha a nádvorie	18	2	1	501

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
1091	344/967	10	rodinný dom	1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Studená Dominika r. Studená, Jurkovičova 396/26, Nitra, PSČ 949 11, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V 1039/17 Zmluva o zriadení vecného bremena vklad povolený dňa 07.03.2017, -č.z.257/17

V 154/19 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 10.04.2019, prevedenie geom. plánu č. 36434442-115/2018, -č.z.420/19

Z 955/19 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 48/2019/10, -č.z.625/19

V 6972/19 Záložná zmluva vklad povolený dňa 30.09.2019, -č.z.1507/19

Iné údaje:

Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu na pozemok parc.č. 344/28 ost.pl. o výmere 3146 m², za účelom údržby, opravy a prekládky inžinierskych sietí, vrátane práva prístupu osôb a príjazdu zariadení a mechanizmov k inžinierskym sietiam za týmto účelom, v práve prechodu pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami cez pozemok a v práve stáť a parkovania motorovými vozidlami na pozemku v prospech každodobého vlastníka poz. parc.č. 344/53, 344/799, 344/967, 346/121, V 1039/17 -č.z.257/17, -č.z.420/19

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Achille k.s., Mliekárenská 10, 821 09

Bratislava-Ružinov, IČO: 52024334, formou dobrovoľnej dražby, P 954/22 - č.z.1462/22

C. Ďarchy:

1 Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalska 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004, na poz. C KN parc.č. 344/53 orná pôda o výmere 394 m², parc.č. 344/799 orná pôda o výmere 29 m², parc.č. 344/967 zast.pl. o výmere 161 m², parc.č. 346/121 zast.pl. o výmere 53 m², stavba rodinný dom s.č. 1091 na poz. C KN parc.č. 344/967, V 6972/19 - č.z.1507/19

1 Záložné právo v prospech Achille k.s., IČO:52024334 Mliekarenská 10, 821 09 Bratislava 1 Ružinov, na poz. C KN parc.č. 344/53, 344/799, 344/967, 346/121, stavba rodinný dom s.č. 1091 na parc.č. 344/967, vklad povolený dňa 24.11.2020, V 9037/20 -č.z.1278/20

1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky oprávneného: Združenie na ochranu práv investorov- občanov, IČO: 45741867, Laurinská 134/3, 811 01 Bratislava-Staré Mesto, na základe exekučného príkazu č. 306 EX 67/23, zo dňa 26.01.2024, Exekútorský úrad Levice, JUDr. Ing. Jozef Buri súdny exekútor, Z 715/2024 -č.z.80/2024

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 12.1.2024. Obhliadka mi vo vopred oznámenom termíne nebola umožnená z tohto dôvodu som vykonala obhliadku len z verejne dostupných priestorov. Fotodokumentácia nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 12.1.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená, z tohto dôvodu nebolo možné vykonať porovnanie so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy súhlasia so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp.č 1091 na 344/967 s príslušenstvom v k.ú. Hviezdoslavov, obec: Hviezdoslavov, okres: Dunajská Streda, zapísaný na LV č. 1938

Pozemky parc. č. 344/53, 344/799, 344/967, 346/121 v k.ú. Hviezdoslavov, obec: Hviezdoslavov, okres: Dunajská Streda, zapísaný na LV č. 1938

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

Neboli zistené

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

Podľa územného plánu obce Hviezdoslavov je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - bývanie v rodinných domoch/záhrady a role pri rodinných domoch. Zdroj:

https://www.hviezdoslavov.sk/data/advertisement/hviezdoslavov.sk/33484/16798_hviezdoslavov-komplexny.jpg.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc.č. 344/967

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch:

Stavba rodinného domu súp. č. 1901 sa nachádza v novovybudovávanej lokalite obce Hviezdoslavov, na ulici Kalinčiakova č. 5. Je postavená na pozemku C - KN parc. č. 344/967 v k.ú. Hviezdoslavov, v okrese Dunajská Streda. Stavba je osadená v rovinatom teréne, v uličnej zástavbe rodinných domov. Prístupná je zo spevnenej obslužnej cestnej komunikácie predmetnej lokality - Kalinčiakovej ulice.

Stavba je v zmysle právoplatného kolaudačného rozhodnutia určená na trvalé bývanie - stavbu posudzujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky stavebného zákona.

Rodinný dom je samostatne stojaci, prízemný, jednobytový, s krytou terasou a vstupným závetrím, zastrešený valbovou strechou bez obytného podkrovia, typu bungalov. Zo stavebného hľadiska ide o murovanú stavbu vyhotovenú klasickou metódou výstavby, s dreveným väzníkovým krovom a podhľadovým stropom, založenú na plošných základoch z betónových pásov. Stavba je pripojená na miestne verejné rozvody vody, plynu, rozvody NN a na verejnú splaškovú kanalizáciu. Dažďové vody sú odvádzané vsakom na vlastnom pozemku.

Dispozícia stavby:

Krytý vstup do domu je umiestnený na čelnej severozápadnej fasáde domu v nadväznosti na prilahlú spevnenú plochu domu prepojenú s vozovkou ulice. Ním sa vstupuje do zádveria s miestnosťou WC. Zo zádveria sa vchádza do chodby vedenej stredom domu v pozdĺžnom smere, ktorá sprístupňuje dve izby a spálňu so šatníkom v jej

závere orientované oknami na juhovýchod smerom do záhrady a na druhej strane chodby kúpeľňu a technickú miestnosť orientované na severozápad smerom do ulice. Zo zádveria smerom na južnú stranu sa vchádza do veľkopriestoru obývacej izby, voľne prepojenej s jedálenskou časťou a kuchyňou s komorou. Obývacia izba je oknami orientovaná na juhovýchod smerom do záhrady a má priamy prístup na krytú terasu, ktorá je súčasťou domu. Podstrešný priestor je neobytný, prístup doň umožňujú skladacie rebríkové schody osadené v podhl'adovom strope v zádverí.

Vek, životnosť, opotrebenie, údržba a poruchy stavby:

Vek stavby určujem na základe kolaudačného rozhodnutia č. 1134-748/2018-02/OcÚ, právoplatného dňa 19.12.20218, ktoré hovorí o uvedení predmetnej stavby rodinného domu do užívania, t.z. o veku stavby $2024-2018=6$ rokov. Predpokladanú životnosť stavby vzhľadom na jej konštrukčno - materiálové vyhotovenia stanovujem odborným odhadom na 100 rokov, keďže sa jedná o murovanú stavbu s celkovou hrúbkou obvodového plášt'a 45 cm. Opotrebenie stavby počítam lineárnou metódou, vzhľadom na to, že sa jedná o stavbu bez dodatočných stavebných úprav. V čase konania obhliadky neboli (z exteriéru) zaznamenané žiadne poruchy a ani poškodenia stavby statického charakteru. Stavba bola v dobrom technickom stave, užívaná, udržiavaná.

Konštrukčno - materiálové vyhotovenie:

Stavba rodinného domu je vyhotovená ako murovaná stenová nosná konštrukcia.

Založená je na betónových základových pásoch šírky 600 a výšky 500 mm pod obvodovými múrmi a dvoch betónových pätkách 1000 x 1000 mm pod stĺpmi terasy, zabetónovaných v nezámrznej hĺbke pod úroveň terénu. Na konštrukcii základových pásov je vymurovaná podmurovka z betónových debniacich tvárnic DT 30 hrúbky 300 mm a na nej je uložená betónová základová doska hr. 100 mm so separačnou vrstvou z PE fólie a so samonivelačnou podlahovou betónovou mazaninou.

Obvodové steny a vnútorná nosná stena sú vymurované z keramických tehál Porotherm 30 P+D hrúbky 300 mm na murovacie lepidlo. Obvodové steny sú ukončené železobetónovým vencom hr. 250 mm a výšky 300 mm. Vonkajšia časť objektu nad terasou je podopretá na troch stĺpoch vymurovaných z betónových debniacich tvaroviek DT 30. Obvodové steny sú kontaktné zateplené polystyrénom hr. 150 mm, v soklovej časti je použitý extrudovaný polystyrén siahajúci až do podzákladia.

Priečky sú vymurované z keramických tehál Porotherm 11,5 P+D hr. 115 mm na murovacie lepidlo. Preklady sú železobetónové resp. systémové Porotherm.

Strecha je tvarovo vytvorená kolmým prienikom troch šikmých valbových striech s rovnakými sklonmi 22°. Konštrukcia krovu strechy je riešená ako skladaný drevený väzníkový krov, uložený na železobetónovom stužujúcom venci stavby. Na nosnej konštrukcii strechy je drevené kontralatovanie, paropriepustná fólia a latovanie. Strešná krytina je ťažká betónová, skladaná na drevenom latovaní. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu so strojovou farebnou úpravou. Podhl'adový strop nad prízemím je rovný zavesený sadrokartónový podhl'ad, vyplnený tepelnou izoláciou celkovej hrúbky 400 mm. Samotná konštrukcia je uchytená do drevených stužujúcich klieštín krovu. Na konštrukciu z vnútornej strany je uchytená parozábrana s reflexným povrchom. Na závesnom systéme je osadená 1 x sadrokartónová doska, v kúpeľni je použitá impregnovaná sadrokartónová doska. Okná a terasové okná a dvere sú plastové biele s izolačným sklom, vchodové dvere sú taktiež plastové presklené s matovaným sklom a nadsvetlíkom. Rámy sú z exteriéru s farebným povrchom.

Klampiarske konštrukcie okien sú z hliníkového plechu s farebnou úpravou, vnútorné sú plastové biele, Vnútorné dvere sú jednokrídlové otváracie, plné, resp. čiastočne presklené, fóliované - tmavý drevodekor, osadené v obložkových zárubniach, vyhotovené na báze drevenej hmoty. Dvere šatníka a komory sú jednokrídlové posuvné, drevené z masívu s intarziou, zanesené zo strany miestnosti spálne, kuchyne na ocel'ovej koľajnici.

Nášl'apné vrstvy podláh sú keramické dlažby v kombinácii s veľkoplošným laminátom v troch izbách. Vnútorné úpravy murovaných konštrukcií tvoria sádrové omietky v celom rozsahu mimo obkladov. Konečná úprava stien a stropov je interiérovým náterom bielej farby. Steny kúpeľne sú do výšky 2,2 m a steny WC do výšky 1,5 obložené keramickým obkladom. Vonkajšie povrchy obvodových stien a previsu strechy sú riešené v rámci zateplenia - tenkovrstvová fasádna omietka Baumit, škrabaná, zrno hrúbky 1,5 mm, v kombinácii tehličkového škárovaného obkladu na zasunutej čelnej fasáde z ávetrí, na stĺpoch terasy a na zadne fasáde domu.

Technické zariadenie:

Vykurovanie domu je ústredné. Zdrojom tepla pre vykurovanie a prípravu TÚV je plynový kondenzačný kotol s odťahom spalín, dymovodom cez strechu umiestnený v technickej miestnosti. Vykurovací systém je teplovodný, nízkotlaký, dvojrúrkový s núteným obehom s podlahovým vykurovaním, s rúrkovým rebríkovým telesom v kúpeľni. Ovládanie vykurovania je digitálnym priestorovým regulátorom.

Ako doplnkový zdroj sálavého tepla slúži krb na tuhé palivo s uzatvoreným ohniskom s odťahom spalín horenia do komína umiestnený v obývacej izbe. Elektroinštalácia je svetelná a motorická, istená automatickými ističmi a má aj štruktúrovanú kabeláž PC a TV.

Rozvody vody a kanalizácie sú z plastových rúr, rozvod plynu z PE rúr.

Dom je vybavený zabezpečovacím systémom - alarm s pohybovými senzormi, videovrátnikom a 1 - splitovou klimatizáciou.

Vnútorne vybavenie:

WC: keramická závesná WC misa s podomietkovým splachovacím systémom, závesné keramické umývadlo so stojánkovou pákovou batériou.

Techn. miestnosť: vývody pre práčku.

Kúpeľňa: plastová vaňa s vaňovou batériou so sprchou, sprchový kút s bezrámovou sklenenou sprchou, keramické umývadlo so stojánkovou pákovou batériou osadené na nábytkovej skrinke, keramická závesná WC misa s podomietkovým splachovacím systémom.

Kuchyňa: kuchynská linka celkovej dĺžky 8,2 m v tvare "L" pozostávajúca zo spodných skriniek s pracovnou doskou, z horných skriniek, vysokých zostáv s ostrovčekom, vybavená vstavaným zariadením: silgranitový kuchynský drez s pákovou batériou, umývačka riadu, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, indukčná varná doska, digestor, chladnička s mrazničkou:

Zádverie: vstavaná nábytková šatníková skriňa s posuvnými dverami.

Šatník: 2x vstavaná nábytková šatníková skriňa bez dverí.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	15,75*8,4+8,15*1,15+6*3,25	161,17	120/161,17=0,745

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.6 klincované a oceľové väzníky	440
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
15	Obklady fasád	
	15.2.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 1/2 do 2/3	75
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	40
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8265

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 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) (8.2 bm)	451
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (3 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie naviac	
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 1x vnútorná (1 kpl)	132
	Spolu	2913

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8265 + 2913 * 0,745)/30,1260$	346,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$346,38 \text{ €/m}^2 * 161,17 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	191 614,59
Technická hodnota	$94,00\% \text{ z } 191 614,59$	180 117,71

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Záhradný domček****POPIS STAVBY**

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám popis zo ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch:

Záhradný domček je drobná stavba, ktorá plní doplnkovú funkciu k rodinnému domu a slúži ako odkladací priestor. Je postavený na obdĺžnikovom pôdoryse o celkových rozmeroch 5,4 x 3,2 m, umiestnený je v JV rohu záhrady na parc. č. 344853. Jedná sa o jednopriestorovú stavbu so vstupom dverami na čelnej strane pod prístreškom drobnej stavby. Základy sú plošné tvorené betónovými pásmi a dvomi betónovými pätkami pod dvomi stĺpmi prístrešku vstupu. Zvislé nosné konštrukcie tvoria drevené stĺpiky, z vonkajšej strany jednostranne opláštené OSB doskami s povrchovou úpravou omietky z exteriéru. Zastrešenie je pultovou strechou, vyspádanou na bočnú stranu k hranici pozemku smerom k susedovi. Nosnú konštrukcie strechy tvoria drevené trámy v spáde, na ktorých je celoplošné doskové debnenie so strešnou krytinou navrchu. Vstupné dvere sú jednokrídlové, otváracie, plastové biele. Okno je plastové biele s izolačným dvojsklom. Steny sú omietnuté štukovou omietkou a opatrené bielou maľbou. Vzhľadom na materiálové vyhotovenie, predpokladám životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2020	3,2*5,4	17,28	18/17,28=1,042

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3330 + 0 * 1,042)/30,1260$	110,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110,54 \text{ €/m}^2 * 17,28 \text{ m}^2 * 3,613 * 0,95$	6 556,24
Technická hodnota	90,00% z 6 556,24	5 900,62

2.2.2 Oplotenie od ulice

Oplotenie od ulice na hranici pozemku, tvorí plný murovaný plot. Založený je na betónovom pásovom základe, vymurovaný je z prefabrikovaných betónových debniacich tvárnic s armovanou betónovou zálievkou. Murovaná výplň plotu má povrchovú úpravu z tehličkového rustikálneho obkladu vrátane zhlavia. Výška plotu je 1,5 m od upraveného terénu, resp. vozovky ulice. V oplotení sú osadené jedny vrátka pre peších a jedna posuvná brána pre vjazd áut, obe z ocelevej rámovej konštrukcie s horizontálnou plechovou lamelovou výplňou. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	22,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	24,75m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 22,5 m
Pohľadová plocha výplne: $(22,5 - 5 - 1) * 1,5 = 24,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice	2019	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,50 \text{ m} * 23,24 \text{ €/m} + 24,75 \text{ m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,613 * 0,95$	5 743,49
Technická hodnota	90,00 % z 5 743,49 €	5 169,14

2.2.3 Oplotenie záhrady

Oplotenie záhrady na zadnej a oboch bočných hraniciach pozemku je zrealizovaný z prefabrikovaných betónových dosiek uložených horizontálne medzi prefabrikovanými betónovými stĺpikmi profilu H, s celkovou výškou výplne 1,9 m od upraveného terénu záhrady. Stĺpiky sú osadené do betónových pätiiek v zemi. Susedný plot na zadnej JZ a bočnej SV hranici pozemku prislúcha danému susedovi, preto je ohodnotený iba jeden bočný plot. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	28,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	54,15m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 28,5 m
Pohľadová plocha výplne: 28,5*1,9 = 54,15 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady	2019	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,50m * 5,64 €/m + 54,15m^2 * 18,09 €/m^2) * 3,613 * 0,95$	3 913,96
Technická hodnota	90,00 % z 3 913,96 €	3 522,56

2.2.4 Vrtaná studňa

Studňa je navrtaná z potrubia PVC DN 200 a slúži ako zdroj vody na závlahu záhrady so sadovými úpravami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrtaná studňa	2019	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,613 * 0,95$	4 341,06
Technická hodnota	87,50 % z 4 341,06 €	3 798,43

2.2.5 Prípojka vody

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023
Ing.arch. Branislav Baluch:

Domová časť prípojky vody je zrealizovaná z potrubia HDPE D32/2,9 mm DN 25, napojená na verejný rozvod vody HDPE D110 cez vodomernú šachtu. Dĺžka domovej časti prípojky je stanovená podľa projektu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	1 424,08
Technická hodnota	88,00 % z 1 424,08 €	1 253,19

2.2.6 Vodomerná šachta

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023
Ing.arch. Branislav Baluch:

Vodomerná šachta je vyskladaná z prefabrikovaných betónových dielcov so štvorcovým plechovým poklopom, osadená v spevnenej odstavnej ploche pred domom cca 2 m za oplotením od ulice. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. 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: $1,2 * 0,9 * 1,5 = 1,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,62 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 3,613 * 0,95	1 413,84
Technická hodnota	88,00 % z 1 413,84 €	1 244,18

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023

Ing.arch. Branislav Baluch:

Domová časť prípojky splaškovej kanalizácie je zrealizovaná z potrubia PVC DN125, resp. DN150, vedená v zemi z domu do revíznej šachty a následne zaústená do zberača verejnej splaškovej kanalizácie obce uloženého v ulici. Dĺžka domovej časti prípojky je stanovená z projektu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 28,38 €/bm * 3,613 * 0,95	1 461,15
Technická hodnota	88,00 % z 1 461,15 €	1 285,81

2.2.8 Elektrická prípojka

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023

Ing.arch. Branislav Baluch:

Elektrická prípojka NN je vedená v zemi 1 káblom CYKY-J 5x16 mm², napojená zo skrine elektromerového rozvádzača osadenej v uličnom plote na hranici pozemku a ulice. Dĺžka domovej časti prípojky je stanovená z projektu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	3 560,21
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 3 560,21 \text{ €}$	3 132,98

2.2.9 Plynová prípojka

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch:

STL prípojka plynu pre rodinný dom je pripojená na novovybudovaný strednotlaký rozvod plynu z verejného rozvodu v predmetnej lokalite. Domová časť NTL plynovej prípojky je zemná, zrealizovaná z potrubia HDPE D32 (DN25). Dĺžka domovej prípojky je stanovená z projektu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2018	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	490,74
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 490,74 \text{ €}$	417,13

2.2.10 Dažďová kanalizácia

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch:

Likvidácia dažďových vôd zo strechy domu je riešená ich odvedením do dvoch podzemných vsakovacích blokov na vlastnom pozemku. Ležaté rozvody dažďovej kanalizácie sú vyhotovené z PVC potrubia DN 125. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. 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: $12+16 = 28 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	1 690,50
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1 690,50 \text{ €}$	1 487,64

2.2.11 Vsaky dažďovej vody

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch:

Dva vsakovacie bloky dažďových vôd sú osadené pod zemou na pozemku záhrady parc. č. 344/53. Sú do nich zaústené dve vetvy potrubia dažďovej kanalizácie zo zvislých dažďových zvodov strechy domu. Objem jedného vsakovacieho bloku je $1,5 \text{ m}^3$. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.9. Usadzovacie nádrže (JKSO 814 13)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2545/30,1260 = 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5+1,5 = 3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsaky dažďovej vody	2018	6	24	30	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 0,95$	869,89
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 869,89 \text{ €}$	695,91

2.2.12 Spevnené plochy

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, preberám do značnej miery popis zo ZP 36/2023 Ing.arch. Branislav Baluch:

Spevnené plochy predstavuje odstavňá plocha pre autá situovaná pred domom a chodníky. Spevnené plochy majú povrch z betónovej dlažby uloženej do lôžka z drveného štrku jemnej frakcie na podklade z kameniva spevnenom cementom. Ohraničené sú betónovými obrubníkmi, osadenými do suchého betónu, s hornou hranou na úrovni upraveného terénu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $13*6+9,1*0,85+12*0,75+15,5*0,75+6*5+2*2 = 140,36 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2022	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,36 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,613 * 0,95$	19 988,42
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 19 988,42 \text{ €}$	19 188,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc.č. 344/967	191 614,59	180 117,71
Záhradný domček	6 556,24	5 900,62
Ploty		
Oplotenie od ulice	5 743,49	5 169,14
Oplotenie záhrady	3 913,96	3 522,56
Celkom za Ploty	9 657,45	8 691,70
Vrtaná studňa	4 341,06	3 798,43
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 424,08	1 253,19
Vodomerná šachta	1 413,84	1 244,18
Kanalizačná prípojka	1 461,15	1 285,81
Elektrická prípojka	3 560,21	3 132,98
Plynová prípojka	490,74	417,13
Dažďová kanalizácia	1 690,50	1 487,64
Vsaky dažďovej vody	869,89	695,91
Spevnené plochy	19 988,42	19 188,88
Celkom za Vonkajšie úpravy	30 898,83	28 705,72
Celkom:	243 068,17	227 214,18

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je situovaná v novovznikajúcej časti obce Hviezdoslavov. Časť, kde rozostavaný rodinný dom stojí je tvorená novou zástavbou rodinných domov. Vzdialenosť od centra obce je cca 500m. Rovnaká vzdialenosť je k obchodným alebo priemyselným centrom. Územie, kde sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza je rovinné. Prístup je po spevnenej komunikácii vo vlastníctve iných osôb, na LV č. 543 je zapísané právo prechodu a prejazdu v prospech vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností. V mieste je možnosť napojenia na el. NN sieť, vodovod, plynovod a kanalizáciu. Miestna doprava do predmetnej časti nezachádza. Medzimestská doprava je vedená po štátnej ceste, na ktorú je napojená osadová komunikácia, vo vedľajšej obci je železničná stanica vzdialená od domu cca 2 km. Služby sú vybudované ako v obci, je tam základná obchodná sieť, základná škola a materská škola, obecný úrad. Do vzdialenosti cca 1000 m je zastávka autobusovej medzimestskej dopravy. Miera nezamestnanosti sa pohybuje do 5%. Obyvatelia predmetnej ulice sú zamestnaní prevažne v Bratislave, kam každý deň dochádzajú. Z hľadiska územnoplánovacích zámerov lokalita v krátkodobom i dlhodobom výhlade nebude dotknutá zámermi, ktoré by zmenili resp. zhoršili súčasné podmienky na bývanie. Sídlny útvar je z hľadiska urbanizácie dobudovaný novostavbami bytových a rodinných domov. Konfliktné skupiny obyvateľstva počas obhliadky neboli zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom využívaný na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by došlo zmene užívania na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 1938 k.ú. Hviezdoslavov je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 1938 v prílohe ZP. Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,800	8	14,40
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,200	10	12,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,600	7	4,20
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,330	10	3,30
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,060	8	0,48
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	183,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 183,24 / 180$	1,018
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 227\,214,18 \text{ €} * 1,018$	231 304,04 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj. Pozemok parc. č. 344/967 je zastavaný stavbou rodinného domu súp. č. 1091. Sú prístupné po komunikácii vo vlastníctve iných osôb. Na LV 1938 je zapísané vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu v prospech vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností. Pozemky sú rovinaté. K dispozícii na nich sú všetky inžinierske siete.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
344/53	orná pôda	394,00	1/1	394,00
344/799	orná pôda	29,00	1/1	29,00
344/967	zastavaná plocha a nádvorie	161,00	1/1	161,00
346/121	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	53,00
Spolu výmera				637,00

Obec:

Hviezdoslavov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,55
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient 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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,7131
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,7131$	197,20 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 344/53	$394,00 \text{ m}^2 * 197,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	77 696,80
parcelsa č. 344/799	$29,00 \text{ m}^2 * 197,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 718,80
parcelsa č. 344/967	$161,00 \text{ m}^2 * 197,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	31 749,20
parcelsa č. 346/121	$53,00 \text{ m}^2 * 197,20 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 451,60
Spolu		125 616,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 1091 na parc. č. 344/967 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 344/53, 344/799, 344/967, 346/121 v k.ú. Hviezdoslavov, obec Hviezdoslavov, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 231 304,04 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 125 616,40 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na parc.č. 344/967	183 359,83
Záhradný domček	6 006,83
Ploty	
Oplotenie od ulice	5 262,18
Oplotenie záhrady	3 585,97
Spolu za Ploty	8 848,15
Vŕtaná studňa	3 866,80
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	1 275,75
Vodomerná šachta	1 266,58
Kanalizačná prípojka	1 308,95
Elektrická prípojka	3 189,37
Plynová prípojka	424,64
Dažďová kanalizácia	1 514,42
Vsaky dažďovej vody	708,44
Spevnené plochy	19 534,28
Spolu za Vonkajšie úpravy	29 222,42
Spolu stavby	231 304,04
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 344/53 (394 m ²)	77 696,80
Pozemok - parc. č. 344/799 (29 m ²)	5 718,80
Pozemok - parc. č. 344/967 (161 m ²)	31 749,20
Pozemok - parc. č. 346/121 (53 m ²)	10 451,60
Spolu pozemky (637,00 m²)	125 616,40
Všeobecná hodnota celkom	356 920,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	357 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristopäťdesiatsedemtisíc Eur	

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	VŠH závady [€]	Vplyv na VŠH nehnuteľnosti
Záložné právo v prospech: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.	147 414,40	Znižuje
Spolu VŠH závad	147 414,40	znižuje

VŠEOBECNÁ HODNOTA SO ZAPOČÍTANÍM ZÁVADY

V zmysle § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z.z. a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 93 ods. 2 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení zákonov v znení neskorších predpisov sa všeobecná hodnota nehnuteľností pre účely ich speňaženia v dražbe vypočíta rozdielom všeobecnej hodnoty stavieb, pozemkov a príslušenstva a všeobecnej hodnoty závad viaznúcich na nehnuteľnostiach, ktoré nezanikajú.

$$VŠH = VŠH_{S+POZ} - VŠH_{VB}$$

Kde: VŠH je všeobecná hodnota nehnuteľnosti [€]

VŠH_{S+POZ} Je všeobecná hodnota nehnuteľností bez zohľadnenia existujúcich závad viaznúcich na nehnuteľnosti [€]

VŠH_{VB} je všeobecná hodnota závad viaznúcich na nehnuteľnostiach, ktorá nezaniká [€]

$$VŠH = 356\,920,44 - 147\,414,40 = 209\,506,04 \text{ €}$$

Všeobecná hodnota so započítaním závady zaokrúhlene 210 000 €

Všeobecná hodnota slovom: dvestodesaťtisíc eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1938 k.ú. Hviezdoslavov je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č. 1938 v prílohe ZP. Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 02.02.2024

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 1938 k.ú. Dunajská Streda zo dňa 2.2.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 2.2.2024
3. Situácia, pôdorys a rezy RD
4. Kolaudačné rozhodnutie č. 1134-748/2018-02/OcÚ
5. Fotodokumentácia
6. Oznámenie výšky zabezpečenej pohľadávky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 5/2024.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec