

Ing. Tomáš Nádaský ev.č.915 546

Znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností

✉ Titusa Zemana č.43, 917 01 Trnava ☎ 0915 759 761 @ znalecky@pm.me

Zadávatel': **AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.**
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo spisu (dátum objednávky): 15.08.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 213/2024

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.297 s príslušenstvom stojaceho na pozemku p.č.334/7 a pozemkov parc.č.334/7 a 334/11 v katastrálnom území Baka, obec Baka, okres Dunajská Streda za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 36 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.297 s príslušenstvom stojaceho na pozemku p.č.334/7 a pozemkov parc.č.334/7 a 334/11 v katastrálnom území Baka, obec Baka, okres Dunajská Streda.

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 09.09.2024 o 11:15 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi 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. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č.63/2022, ktorý vyhotovila Ing.Lucia Magulová.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.09.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 15.08.2024
- Znalecký posudok č.63/2022, ktorý vyhotovila Ing.Lucia Magulová

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.176 k.ú.Baka zo dňa 04.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Baka zo dňa 04.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- 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
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, google maps, www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk
- 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:

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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. 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.

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 platných pre 2. štvrt'rok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods.2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

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. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných RD v danom mieste a čase. 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.

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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - dôvody identické ako pri RD.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * (VH_{\text{MJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

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.176 k.ú.Baka.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
334/7	800	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
334/11	897	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
297	334/7	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 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: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel

2	Ruckschloss Jozef a Mária ,Čiernovodská č.19,Bratislava, Dátum narodenia: 28.03.1942, Dátum narodenia: 05.12.1945, BSM	1/2
Plomba vyznačená na základe X-79/2024 (Oprava chýb v katastrálnom operáte)		
Titul nadobudnutia: V 4796/03 Kúpa V 3838/04 záložná zmluva-82/04 Z 11002/21 Postúpenie pohľadávky- č.z.199/21		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko s.r.o. IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P- 12/2022-č.z.4/22		-
3	Ruckschlossová Adriana ,Čiernovodská č.19,Bratislava, Dátum narodenia: 02.04.1973	1/2
Titul nadobudnutia: V 4796/03 Kúpa V 3838/04 záložná zmluva-82/04 Z 11002/21 Postúpenie pohľadávky- č.z.199/21		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko s.r.o. IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P- 12/2022-č.z.4/22		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2, 3	Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. Pajštúnska 5,851 02 Bratislava IČO:35724803 V 3838/04 -82/04, Z 11002/21- č.z.199/21
Vlastník poradové číslo 3	Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.418EX 420/20 zo dňa 26.01.2022 Exekútorický úrad Trnava, JUDr.Barbora Vátrtová, Z-746/2022-č.z.22/22

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.09.2024 za účasti zástupcu objednávateľa ZP. Zameranie nebolo vykonané (nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti).

Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 09.09.2024.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, nebolo porovnanie skutkového stavu s technickou dokumentáciou možné.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom. Na LV č.176 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučné záložné právo na

zabezpečenie pohľadávky a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o.. Prístup k NHN je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce.

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

- Rodinný dom súp.č.297 postavený na parcele č.334/7, k.ú.Baka
- pozemok parc.č. 334/7 - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 800m², Baka k.ú.Baka, LV č.176
- pozemok parc.č. 334/11 - záhrada, vo výmere 897m², Baka, k.ú.Baka, LV č.176
- Plot y
- Vonkajšie úpravy

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, 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):

Oblasť zastavaná rodinnými domami so záhradami.

Územný plán: Oznámenie o začatí obstarávania územného plánu obce Baka zo dňa 29.03.2024.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam zo ZP č.63/2022, ktorý vyhotovila Ing.Lucia Magulová. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.297 na p.č.334/7 k.ú.Baka

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce Baka, k.ú. Baka. Ide o čiastočne podpivničený rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami. Dom má plochú strechu. Prístup k pozemku na ktorom je dom postavený je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Dom je napojený na vodu, elektrinu a plyn z verejných sietí, odkanalizovaný je do žumpy. Dom bol daný do užívania v roku 1976. Je udržiavaný v dobrom technickom stave. Opatrebenie je primerané veku domu a použitým materiálom.

Dom je založený na základových pásoch z prostého betónu. Nosné steny v suteréne sú taktiež z prostého betónu, na nadzemných podlažiach sú murované. Stropné konštrukcie sú betónové monolitické s rovným podhl'adom.

Strecha je plochá jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Okná sú drevené zdvojené s vonkajšími žalúziami. Vstupné dvere do domu sú plastové s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú drevené v ocelových zárubniach.

Schodisko je železobetónové monolitické so stupňami z liateho terazza. Povrchovú úpravu stien tvorí vápenná omietka hladká, vonkajších stien brizolit. Nášľapnú vrstvu podláh tvorí veľkoplošná laminátová podlaha, liate terazzo a keramická dlažba. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné sú taktiež z pozinkovaného plechu. Krytinu strechy tvoria asfaltové natavované pásy. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom, odsávačom pár, elektrickou rúrou s varnou doskou a s umývačkou riadu. V kúpeľni je liatinová vaňa, keramické umývadlo, batérie sú pákové nerezové. V samostatnom WC je keramická WC misa so zadným splachovaním. Príprava TUV je zabezpečená zásobníkovým ohrievačom, vykurovanie domu je lokálne. V dome sú rozvody vykurovania s panelovými radiátormi . Dom je napojený na verejný rozvod vody, elektriny a plynu (plyn v dome je odpojený). Odkanalizovaný je do žumpy.

Umiestnenie stavby: Stavba RD s.č.297 je situovaná na pozemku p.č.334/7 v k.ú. Baka, obec Baka, Dunajská Streda.

Dispozičné riešenie:

1.PP: pivnica

1.NP: zádverie, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, schodisko a tri obytné miestnosti

2.NP: chodba, 4 obytné miestnosti a terasa.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorne rozvody vody - zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - ploché strechy - jednoplášťové s tepelnou izoláciou; krytiny na plochých strechách - z asfaltových natavovaných pásov; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady
- prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - liate terazzo, lepené povlakové podlahy
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

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	1976	1,2*(4,85*4,57)	26,59	120/26,59=4,513
1. NP	1976	9,8*9,85+3*6	114,53	120/114,53=1,048
2. NP	1976	9,8*9,85	96,53	120/96,53=1,243

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	-	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	-	180	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	-
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	-	135
18	Okná			

	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	-	75
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95	95
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
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	-
	25.2 svetelná	155	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35	-
	Spolu	3580	5830	3760

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	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155	-
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	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	-	231	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	40	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-

40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	120
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	65	1206	120

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3580 + 65 * 4,513)/30,1260$	128,57
1. NP	$(5830 + 1206 * 1,048)/30,1260$	235,47
2. NP	$(3760 + 120 * 1,243)/30,1260$	129,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	48	52	100	48,00	52,00
1. NP	1976	48	52	100	48,00	52,00
2. NP	1976	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	$128,57 \text{ €/m}^2 * 26,59 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	12 276,47
Technická hodnota	52,00% z 12 276,47	6 383,76
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	$235,47 \text{ €/m}^2 * 114,53 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	96 843,45
Technická hodnota	52,00% z 96 843,45	50 358,59
2. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	$129,76 \text{ €/m}^2 * 96,53 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	44 979,91
Technická hodnota	52,00% z 44 979,91	23 389,55

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 276,47	6 383,76
1. nadzemné podlažie	96 843,45	50 358,59
2. nadzemné podlažie	44 979,91	23 389,55
Spolu	154 099,83	80 131,90

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie I.

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	20,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	29,73m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 20,5 m
 Pohľadová plocha výplne: $20,5 * 1,45 = 29,73 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 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 I.	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 29,73\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	8 018,21
Technická hodnota	4,00 % z 8 018,21 €	320,73

2.2.2 Oplotenie II.

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 ocelových, betónových alebo drevených	84,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	135,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 84,5 m
Pohľadová plocha výplne: 84,5*1,6 = 135,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Oploenie II.	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(84,50m * 5,64 €/m + 135,20m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,780 * 0,95$	9 202,63
Technická hodnota	4,00 % z 9 202,63 €	368,11

2.2.3 Vodovodná prípojka

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	670,46
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 670,46 \text{ €}$	26,82

2.2.4 Vodomeraná šachta**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. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Vodomeraná šachta	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	1 579,63
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 1 579,63 \text{ €}$	63,19

2.2.5 Kanalizačná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	6,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	712,85
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 712,85 \text{ €}$	28,51

2.2.6 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:	$3,3 * 3,8 * 1,4 = 17,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Žumpa	1976	48	22	70	68,57	31,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,56 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 0,95$	6 802,69
Technická hodnota	$31,43 \% \text{ z } 6 802,69 \text{ €}$	2 138,09

2.2.7 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná ALFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	2 860,23
Technická hodnota	4,00 % z 2 860,23 €	114,41

2.2.8 Prípojka plynu

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: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	228,01
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 228,01 \text{ €}$	9,12

2.2.9 Spevnené plochy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,0 * 4,5 = 13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
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	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	530,84
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 530,84 \text{ €}$	21,23

2.2.10 Vonkajšie schody**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	$6*2,2+6*1,2 = 20,4 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1976	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,4 \text{ bm}$ stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,780 * 0,95$	1 848,26
Technická hodnota	$4,00 \%$ z 1 848,26 €	73,93

2.2.11 Prestrešenie za domom**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	Altánok
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2$ ZP
Počet merných jednotiek:	$6,0*3,0 = 18 \text{ m}^2$ ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Prestrešenie za domom	2016	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 m^2 ZP * $103,57 \text{ €/m}^2$ ZP * $3,780 * 0,95$	6 694,56
Technická hodnota	$84,00 \%$ z 6 694,56 €	5 623,43

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.297 na p.č.334/7 k.ú.Baka	154 099,83	80 131,90
Ploty		
Oplotenie I.	8 018,21	320,73
Oplotenie II.	9 202,63	368,11
Celkom za Ploty	17 220,84	688,84
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	670,46	26,82
Vodomerná šachta	1 579,63	63,19
Kanalizačná prípojka	712,85	28,51
Žumpa	6 802,69	2 138,09
Prípojka NN	2 860,23	114,41
Prípojka plynu	228,01	9,12
Spevnené plochy	530,84	21,23
Vonkajšie schody	1 848,26	73,93
Prestrešenie za domom	6 694,56	5 623,43
Celkom za Vonkajšie úpravy	21 927,53	8 098,73
Celkom:	193 248,20	88 919,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom je situovaný intraviláne obce Baka, v zástavbe rodinných domov v okrajovej časti obce. Od centra obce je RD vzdialený cca 800m. Baka je obec na Slovensku v okrese Dunajská Streda. Dolnožitnoostrovská obec leží na brehu vodného diela Gabčíkovo.Od okresného mesta Dunajská Streda je obec vzdialená 14 km. Obec Baka má občiansku vybavenosť zodpovedajúcu obci s cca 1093 obyvateľmi.

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok
- Telocvičňa
- Ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Pošta
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola
- Materská škola

Prístup k RD je zo spevnenej komunikácie vo vlastníctve obce. Možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Dostupnosť obce je autobusovou dopravou a taxi službou. Krajské mesto Trnava je vzdialené cca 60 min., a



vzdialenosť hl.mesta je cca 35min..

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel, t.j. na bývanie. Iné využitie sa v danej lokalite nedá predpokladať.

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

Na LV č.176 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o.. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalcom známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Pre bytové budovy v obci ako je aj Baka sa hodnota pohybuje v rozmedzí 0,3-0,55 (odporúčané hodnoty). Vzhľadom k polohe rodinného domu a polohe lokality vo vzťahu k centru obce, prístupnosti a dopravného napojenia, záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

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 dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
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, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
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 nehnuteľnosť.	III.	0,300	8	2,40

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
	Vzhľadom na nemožnosť vykonať obhliadku nehnuteľnosti a príslušenstva.				
Spolu				180	64,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,55 / 180$	0,359
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 88\,919,47 \text{ €} * 0,359$	31 922,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.176

POPIS

Pozemky majú rovinný charakter. Parcela č.334/11 je využívaná ako záhrada a na parc.č.334/7 je postavený RD a dvor v celkovej výmere pozemkov 1697,00m². Prístup na pozemky je z obecnej komunikácie. V mieste je možnosť napojenia na všetky základné int.siete. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
334/7	zastavaná plocha a nádvorie	800,00	1/1	800,00
334/11	záhrada	897,00	1/1	897,00
Spolu výmera				1 697,00

Obec:

Baka

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Dunajská Streda)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,03
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,03 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	4,1429
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,1429$	33,02 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 334/7	$800,00 \text{ m}^2 * 33,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 416,00
parcela č. 334/11	$897,00 \text{ m}^2 * 33,02 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 618,94
Spolu		56 034,94



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.297 s príslušenstvom stojaceho na pozemku p.č.334/7 a pozemkov parc.č.334/7 a 334/11 v katastrálnom území Baka, obec Baka, okres Dunajská Streda za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciácie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase. 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.297 na p.č.334/7 k.ú.Baka	28 767,35
Ploty	
Oplotenie I.	115,14
Oplotenie II.	132,15
Spolu za Ploty	247,29
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	9,63
Vodomerná šachta	22,69
Kanalizačná prípojka	10,24
Žumpa	767,57
Prípojka NN	41,07
Prípojka plynu	3,27
Spevnené plochy	7,62
Vonkajšie schody	26,54
Prestrešenie za domom	2 018,81
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 907,44
Spolu stavby	31 922,09
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.176 - parc. č. 334/7 (800 m ²)	26 416,00
Pozemky podľa LV č.176 - parc. č. 334/11 (897 m ²)	29 618,94

Spolu pozemky (1 697,00 m²)	56 034,94
Všeobecná hodnota celkom	87 957,03
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	88 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatosemtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Na LV č.176 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Na LV č.176 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva, Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky a Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o..

V Trnave, dňa 04.10.2024

Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka vypracovania znaleckého posudku zo dňa 15.08.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.176 k.ú.Baka zo dňa 04.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú.Baka zo dňa 04.10.2024, vytvorená cez katastrálny portál
4. Potvrdenie o veku rodinného domu
5. Dokumentácia: pôdorysy
6. Situácia širších vzťahov
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 213/2024.

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

Ing.Tomáš Nádaský