

Ing. Miloslav ILAVSKÝ, PhD.



Zadávatel':

Mgr. Jozef MARUNIAK - Správca

Číslo spisu / objednávky:

Objednávka č. 32OdK/114/2020S1364, zo dňa 08.02.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo: 66/2021

vo veci

ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

Rodinný dom súpisné číslo 7277 na parcele číslo 1504/58

Pozemky parcelné čísla 1504/23, 1504/58 s príslušenstvom

Hybešova ulica číslo 13, Bratislava

katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III

Počet strán (z toho príloh):

31 strán formátu A4 (6 strán formátu A4 + 0 strán formátu A3)

Počet vyhotovení:

4 exempláre

I. ÚVOD

1. ÚLOHA ZNALCA A PREDMET ZNALECKÉHO SKÚMANIA

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Rodinný dom súpisné číslo 7277 na parcele číslo 1504/58; Pozemky parcelné čísla 1504/23, 1504/58 s príslušenstvom; Hybešova ulica číslo 13, Bratislava; katastrálne územie Rača, obec Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III.

2. ÚČEL ZNALECKÉHO ÚKONU

- Účely zákona č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii - § 167k:
 - 6) Zaťažený majetok tvorí konkurznú podstatu aj vtedy, ak hodnota zaťaženého majetku prevyšuje ťarchy na majetku, do času, kým niektorý zo zabezpečených veriteľov nepristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva. Hodnota zaťaženého majetku na účely posúdenia, či podlieha konkurzu, sa posúdi podľa znaleckého posudku, ktorého vypracovanie zabezpečí správca na náklady konkurzu. Do času, kým takýto znalecký posudok nie je vyhotovený, má sa za to, že zaťažený majetok nepodlieha konkurzu. Ak v konkurznej podstate nie sú peňažné prostriedky na vyhotovenie znaleckého posudku, správca zabezpečí jeho vyhotovenie, ak ktorýkoľvek veriteľ zloží preddavok na trovy znaleckého posudku.
 - 10) Ak na zaťaženom majetku viazne aj iná ťarcha ako zabezpečovacie právo, znalecký posudok musí stanoviť aj hodnotu tejto ťarchy.

3. DÁTUM, KU KTORÉMU JE ÚKON VYPRACOVANÝ

dátum rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu: **11.03.2021.**

4. DÁTUM, KU KTORÉMU SA NEHNUTEĽNOSŤ ALEBO STAVBA OHODNOCUJE

dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú: **11.03.2021.**

5. PODKLADY NA VYPRACOVANIE ZNALECKÉHO ÚKONU

a) PODKLADY DODANÉ ZADÁVATEĽOM

1. Objednávka č. 32OdK/114/2020 S 1364 zo dňa 08.02.2021.

b) PODKLADY DODANÉ VLASTNÍKOM NEHNUTEĽNOSTÍ

1. Údaje o veoch stavieb.

c) PODKLADY ZÍSKANÉ ZNALCOM

1. Obhliadka nehnuteľností.
2. Štúdium archívnych materiálov a dokumentov.
3. Fotodokumentácia posudzovaných nehnuteľností.
4. List vlastníctva číslo 1877, zo dňa 28.01.2021.
5. Kópia katastrálnej mapy zo dňa 28.01.2021.

6. POUŽITÉ PRÁVNE PREDPISY A LITERATÚRA

- Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR číslo 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. zo dňa 23.08.2004, o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu číslo 124/1980 Zb. o Jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 128/2000 Z.z. ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb (predpis v súčasnosti neplatný, no použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov stavieb je spracovaný aj podľa tohto triedenia).
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebúvaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR (<https://slovak.statistics.sk>).
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 1. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.

- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí – 2. část, Akademické nakladatelství CERM Brno, 1994, ISBN 80-85867-36-2.
- Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.
- Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy; Linde Praha, a.s., Praha, 1999, ISBN 80-7201-197-9.
- Nič M.: Metodika znaleckej činnosti, STU Bratislava – Stavebná fakulta, Bratislava, 2006, ISBN 978-80-227-2577-4, 80-227-2577-3.
- Ilavský M., Nič M., Majdúch D.: Ohodnocovanie nehnuteľností; Mlpress Bratislava 2012; ISBN 978-80-971021-0-4.
- Vyparina M., Tomko M., Tóth S.: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2008, ISBN 978-80-8070-647-0.
- Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, EDIS – vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyparina M.: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb metódou priameho porovnávania; Zborník prednášok zo seminára: Špecifiká stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline – Ústav súdneho inžinierstva – EDIS vydavateľstvo ŽU, Žilina, 2011, ISBN 978-80-554-0334-2.
- Vyparina M. a kol.: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb kombinovanou metódou; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0818-7; 2013.
- Vyparina M., Kováčová D.: Ohodnocovanie komerčných nehnuteľností na účely zriadenia záložného práva v Slovenskej sporiteľni, a.s.; EDIS - vydavateľstvo Žilinskej univerzity v Žiline; ISBN 978-80-554-0999-3; 2015.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- Rozpočtové ukazovatele stavebných objektov, ÚEOS – Komerčia, Bratislava, 1998, ISBN 80-88765-18-8.
- Nagy J., Bollová: Ukazovatele priemernej rozpočtovej ceny na mernú jednotku objektu; UNIKA/POLYCEN, Bratislava 1995.
- TEU - technicko ekonomické ukazovatele - 1. až 5. diel; CENEKON, spol. s r.o., Štefánikova 47, Bratislava; 1999.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha 1990 – 1993 - softvér HYPO; Kros Žilina.
- Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.
- www.reality.sk, www.trh.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. DEFINÍCIE POSUDZOVANÝCH VELIČÍN A POUŽITÝCH POSTUPOV

Terminológia / definície posudzovaných / stanovovaných veličín a postupov pri ohodnotení nehnuteľností

Všeobecná hodnota (VŠH) – je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia. Všeobecnou hodnotou majetku 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*.

Súčasný znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z.z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- Porovnávacou metódou s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- Kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) podľa vzťahu:
$$VŠH_s = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \quad (€)$$

kde: HV – výnosová hodnota stavieb; TH – technická hodnota stavieb; a – váha výnosovej hodnoty; b – váha technickej hodnoty.
- Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti:
$$VŠH_{poz} = OZ / k \quad (€)$$

kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-

násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

- Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):

a) stavby: $VSH_S = TH \cdot k_{PD}$ (€)

kde: TH – technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre výpočet koeficientu k_{PD} je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie: M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient k_{PD} sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient k_{PD} sa vypočíta ako vážený priemer

podľa vzťahu: $k_{PD} = \sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i) / \sum_{i=1}^{P_f} v_i$

kde: t_i – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; v_i – váha faktoru; P_f – počet faktorov triedy polohy.

b) pozemky: $VSH_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ (€)

kde: M – výmera pozemku v m²; VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie stanovený nasledovne:

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ (-)

kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie; k_V – koeficient intenzity využitia; k_D – koeficient dopravných vzťahov; k_F – koeficient funkčného využitia územia; k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov; k_R – koeficient redukujúcich faktorov.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*. Východisková hodnota stavieb

sa stanoví podľa základného vzťahu: $VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M)$ (€)

kde: M – počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s Prílohou číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Priemerné maximálne sadzby DPH pre stavby pri ich výstavbe:

JKSO / KS, ŠKS	Priemerná sadzba DPH				
	6% ↔ 23%	10% ↔ 23%	14% ↔ 20%	(od 01.01.2004 do 31.12.2010)	(od 01.01.2011)
	(od 01.01.1996 do 30.06.1999)	(od 01.07.1999 do 31.12.2002)	(od 01.01.2003 do 31.12.2003)		
801 / 1ex; 2ex	6,689%	10,527%	14,243%	19,000%	20,000%
802 / 1ex	6,677%	10,518%	14,239%	19,000%	20,000%
803 / 1ex	6,736%	10,563%	14,259%	19,000%	20,000%
811 / 12ex, 22ex	6,561%	10,429%	14,198%	19,000%	20,000%
812 / 1ex, 2ex	6,514%	10,393%	14,181%	19,000%	20,000%
815 / 23ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
821 / 2141	6,157%	10,120%	14,055%	19,000%	20,000%
827 / 1ex, 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%
832 / 2ex	6,000%	10,000%	14,000%	19,000%	20,000%

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*. Stanoví sa nasledovne: $TH = VH - HO$ alebo: $TH = TS \cdot VH / 100$ (€)

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby: $TS = 100 - O$ (%); kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

- a.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti (tzv. večná renta): $HV = OZ / k$ (€)
kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok]; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- b.) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosovosti s následným predajom: $HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n}$ (€)
kde: OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t [€/rok]; n – časové obdobie výnosovosti v rokoch uvažované pre výpočet; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100], úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu; HL – likvidačná hodnota stavieb [€].

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

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

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

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 prihladením 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 diferenciácie (Metóda nepriameho porovnania. Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. OSOBITNÉ POŽIADAVKY ZADÁVATEĽA

Žiadne - neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) VÝBER POUŽITEJ METÓDY

Pre ohodnotenie nehnuteľností je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania) z dôvodov neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre priame porovnanie a z dôvodu primárnej nevhodnosti použitia kombinovanej metódy pre ohodnotenie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2020.

b) VLASTNÍCKE A EVIDENČNÉ ÚDAJE

List vlastníctva číslo: 1877

Katastrálne územie: Rača
Obec: Bratislava - m.č. Rača
Okres: Bratislava III.
Miesto nehnuteľnosti: Hybešova ulica číslo orientačné 13, Bratislava

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

* Parcela číslo 1504/23 - záhrada o výmere 226 m²

* Parcela číslo 1504/58 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m²

Stavby:

* Rodinný dom súpisné číslo 7277 na parcele číslo 1504/58

B. Vlastníci:

2 - Janka Polačeková,

dátum narodenia: podiel: 5/6

3 - Vladimír Lednár

dátum narodenia: podiel: 1/6

C. Ľarchy:

- Exekučné záložné právo na parc.č. 1504/23, 1504/58 a na stavbu súp.č. 7277 na parc.č. 1504/58 v podieli 1/6 v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO: 35937874) podľa EX 898/2015 zo dňa 05.06.2015 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-11670/15.

c) ÚDAJE O OBHLIADKE A ZAMERANÍ PREDMETU POSÚDENIA

Vlastná obhliadka ohodnocovaných nehnuteľností bola vykonaná dňa 11.03.2021 v prítomnosti spoluvlastníka nehnuteľnosti a zástupcu zadávateľa. Súčasťou obhliadky bolo zistenie technického stavu stavieb k termínu posúdenia, zameranie stavieb - rozmerov stavieb podstatných pre posúdenie / ohodnotenie, a bola vyhotovená fotodokumentácia nehnuteľností.

d) ÚDAJE O TECHNICKEJ DOKUMENTÁCII A JEJ POROVNANIE SO SKUTOČNOSŤOU

Pre posúdenie definovaných stavieb nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Rozmery podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) boli zamerané pri obhliadke. Doklad o veku stavby nebol dodaný, bol oznámený ústne pri obhliadke.

e) POROVNANIE ÚDAJOV KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ SO SKUTOČNOSŤOU

Pri obhliadke posudzovaných nehnuteľností bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Vlastnícky neusporiadané nehnuteľnosti neboli špecifikované zadávateľom ani identifikované pri obhliadke.

f) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

1. Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58
2. Plot čelný na p.č. 1504/58
3. Plot na p.č. 1504/23
4. Prípojka vody na p.č. 1504/58, 1504/23
5. Vodomerná šachta na p.č. 1504/23
6. Prípojka kanalizácie na p.č. 1504/58, 1504/23
7. Prípojka zemného plynu na p.č. 1504/58, 1504/23
8. Prípojka NN na p.č. 1504/58, 1504/23
9. Pozemok, LV č. 1877 - parc. č. 1504/23 (226 m²)
10. Pozemok, LV č. 1877 - parc. č. 1504/58 (188 m²)

g) VYMENOVANIE JEDNOTLIVÝCH POZEMKOV A STAVIEB, KTORÉ NIE SÚ PREDMETOM OHODNOTENIA

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58

UMIESTNENIE STAVBY

Stavba je situovaná ako samostatne stojaca na Hybešovej ulici číslo orientačné 13 v Bratislave, v katastrálnom území Rača, v okrese Bratislava III. Je situovaná na parcele číslo 1504/58, má pridelené súpisné číslo 7277 a je zakreslená v dostupnej kópii katastrálnej mapy.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE

Posudzovaný rodinný dom je celkovo trojpodlažný a obsahuje suterén, prízemie a funkčne neužívané podkrovia. Z dispozičného hľadiska objekt obsahuje:

- V suteréne (1. P.P.) sa nachádzajú sklady, schodisko.
- Na prízemí (1. N.P.) sa nachádzajú 3 izby, kuchyňa, komora, chodba, kúpeľňa; z exteriéru prístupná garáž a sklad.

V súčasnosti je stavba užívaná na rodinné bývanie. Pôdorysné schémy stavby sú v prílohách posudku.

TECHNICKÝ POPIS RODINNÉHO DOMU

Objekt rodinného domu je osadený v rovinatom teréne. Založenie objektu je na základových pásoch pod nosnými stenami. Vertikálny nosný systém je vytvorený murovanými stenami. Stropné konštrukcie nad suterénom sú klenbové murované osadené do oceľových valcovaných nosníkov (tzv. "pruské klenby"), stropné konštrukcie nad prízemím sú s rovným podhladom. Objekt je zastrešený sedlovou strechou s valbou. Krytina na streche je z pálenej škridly. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody, prieniky, parapety) sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vytvorené z brizolitových omietok; lokálne poškodené / opadané. Schodisko so suterénu je drevené schodnicové bez podstupnic. Podlahy v suteréne sú z hladeného betónu, podlahy na prízemí sú prevažne z keramickej dlažby. Steny sú opatrené hladkou vápennou omietkou, v kúpeľni a v kuchyni okolo kuchynskej linky je keramický obklad stien. V kúpeľni je vaňa, umývadlo, záchodová misa. V kuchyni je kuchynská linka s nerezovým drezom, plynový šporák, digestor. V suteréne je umývadlo a drez. Dvere v objekte sú drevené hladké plné, resp. presklené, vstupné dvere sú drevené presklenné. Okná sú drevené zdvojené. Vykurovanie objektu je ústredné - plynový kotol ÚK je situovaný v suteréne. Príprava TUV je zásobníkovým ohrievačom vody.

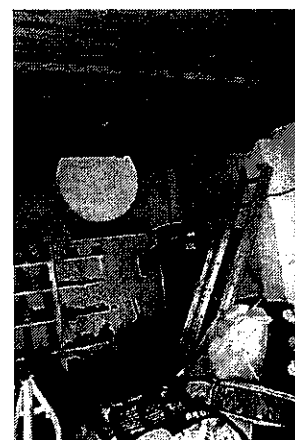
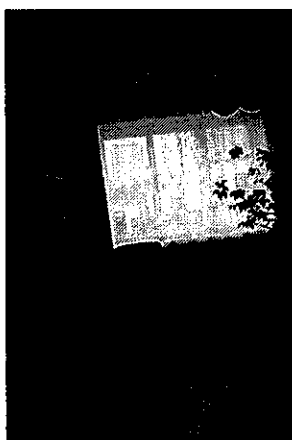
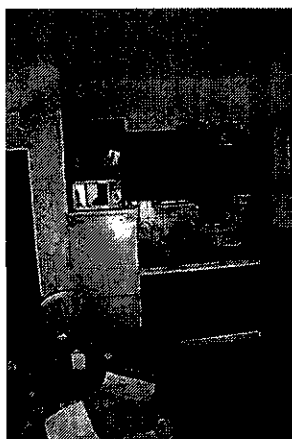
Objekt je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, na rozvod elektriny (svetelnej aj motorickej) a zemného plynu.

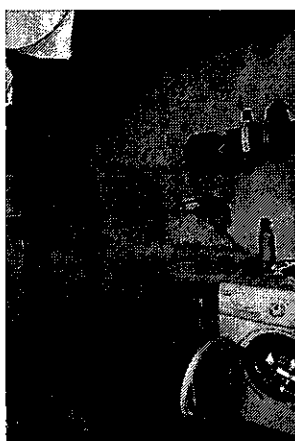
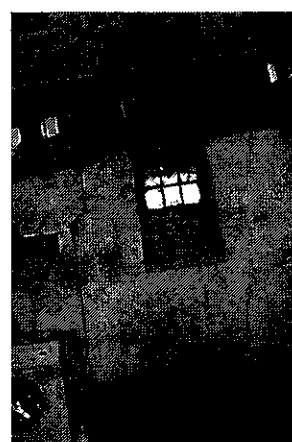
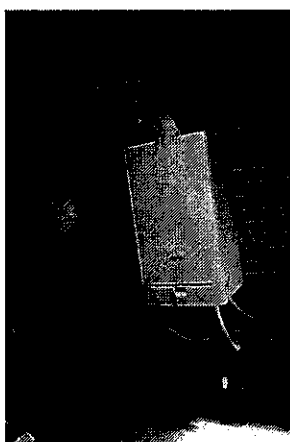
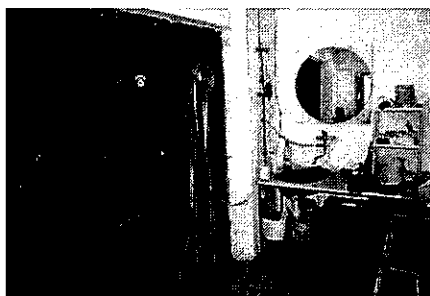
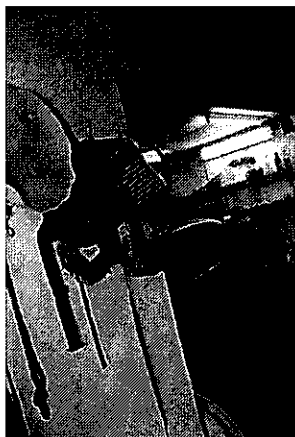
TECHNICKÝ STAV

Exaktné doklady o veku stavby predložené neboli. Podľa informácií od spolumahiteľa je rodinný dom z roku 1938, prístavba skladu vedľa garáže (na prízemí) bola vytvorená cca v roku 1955. Rodinný dom je technickom stave zodpovedajúcim svojmu veku.

S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie a súčasný technický stav je uvažované s celkovou predpokladanou životnosťou objektu hodnotou v intervale 100 - 140 rokov. Detailnejší popis objektu a jeho vyhotovenia je v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa stavby.

FOTODOKUMENTÁCIA STAVBY





ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. PP	1938	8,18*5,12+7,42*1,70	54,5	120/54,5=2,202
1. NP	1938	8,30*5,30+12,88*7,42	139,56	
1. NP	1955	4,25*7,20	30,6	
Spolu 1. NP			170,16	120/170,16=0,705

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
1	Osadenie do terénu		

Bod	Položka	1.PP	1.NP
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
	7.3 klenbové	650	-
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske 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	-	195
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	40
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135
18	Okná		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.7 keramické dlažby	-	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	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	280
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svetlplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	3475	6340

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Bod	Položka	1.PP	1.NP
32	Vráta garážové		
	32.6 drevené zvlakové (1 ks)	-	40
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	25	25
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-

Bod	Položka	1.PP	1.NP
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25	-
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		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	-	248
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
	38.4 ostatné (2 ks)	30	-
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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	505	853

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,664$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,07$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3475 + 505 * 2,202)/30,1260$	152,26
1. NP	$(6340 + 853 * 0,705)/30,1260$	230,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1938	83	47	130	63,85	36,15
1. NP	1938	83	47	130	63,85	36,15
1. NP - prístavba	1955	66	47	113	58,41	41,59

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1938		
Východisková hodnota	$152,26 \text{ €/m}^2 * 54,50 \text{ m}^2 * 2,664 * 1,07$	23 653,77
Technická hodnota	$36,15\% \text{ z } 23 653,77$	8 550,84
1. NP z roku 1938		
Východisková hodnota	$230,41 \text{ €/m}^2 * 139,56 \text{ m}^2 * 2,664 * 1,07$	91 660,09
Technická hodnota	$36,15\% \text{ z } 91 660,09$	33 135,12
1. NP - prístavba z roku 1955		
Východisková hodnota	$230,41 \text{ €/m}^2 * 30,60 \text{ m}^2 * 2,664 * 1,07$	20 097,44
Technická hodnota	$41,59\% \text{ z } 20 097,44$	8 358,53

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	23 653,77	8 550,84
1. nadzemné podlažie	111 757,53	41 493,65
Spolu	135 411,30	50 044,49

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot čelný na p.č. 1504/58

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	13,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,84m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,20-1,0-3,0 = 13,20 m
Pohľadová plocha výplne: 13,2*1,20 = 15,84 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 2,664
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_m = 1,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot čelný na p.č. 1504/58	1938	83	7	90	92,22	7,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(13,20m * 53,98 €/m + 15,84m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,664 * 1,07	3 761,22
Technická hodnota	7,78 % z 3 761,22 €	292,62

2.2.2 Plot na p.č. 1504/23

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	8,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	9,60m ²	425	14,11 €/m
5.	Plotové vráta: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 9,0-1,0 = 8,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 8*1,20 = 9,60 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p.č. 1504/23	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00m * 5,64 \text{ €/m} + 9,60m^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1ks * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,664 * 1,07$	672,27
Technická hodnota	18,00 % z 672,27 €	121,01

2.2.3 Prípojka vody na p.č. 1504/58, 1504/23

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
 Počet merných jednotiek: 13,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p.č. 1504/58, 1504/23	1938	83	7	90	92,22	7,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,664 * 1,07$	2 273,87
Technická hodnota	7,78 % z 2 273,87 €	176,91

2.2.4 Vodomerná šachta na p.č. 1504/23

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 €/m³ OP
 Počet merných jednotiek: 1,3*1,3*1,50 = 2,54 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 1504/23	1938	83	7	90	92,22	7,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,54 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,664 * 1,07	1 840,97
Technická hodnota	7,78 % z 1 840,97 €	143,23

2.2.5 Prípojka kanalizácie na p.č. 1504/58, 1504/23

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1060/30,1260 = 35,19 €/bm
Počet merných jednotiek: 14,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p.č. 1504/58, 1504/23	1938	83	7	90	92,22	7,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14 bm * 35,19 €/bm * 2,664 * 1,07	1 404,32
Technická hodnota	7,78 % z 1 404,32 €	109,26

2.2.6 Prípojka zemného plynu na p.č. 1504/58, 1504/23

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 13,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu na p.č. 1504/58, 1504/23	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,5 bm * 14,11 €/bm * 2,664 * 1,07	542,97
Technická hodnota	12,86 % z 542,97 €	69,83

2.2.7 Prípojka NN na p.č. 1504/58, 1504/23**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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na p.č. 1504/58, 1504/23	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 2,664 * 1,07	544,90
Technická hodnota	12,86 % z 544,90 €	70,07

2.2.8 Spevnené plochy na p.č. 1504/23, 1504/58**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 8,30*0,8+6,0*2,5 = 21,64 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,664$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. 1504/23, 1504/58	1960	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21,64 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,664 * 1,07	532,34

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Technická hodnota	23,75 % z 532,34 €	126,43

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

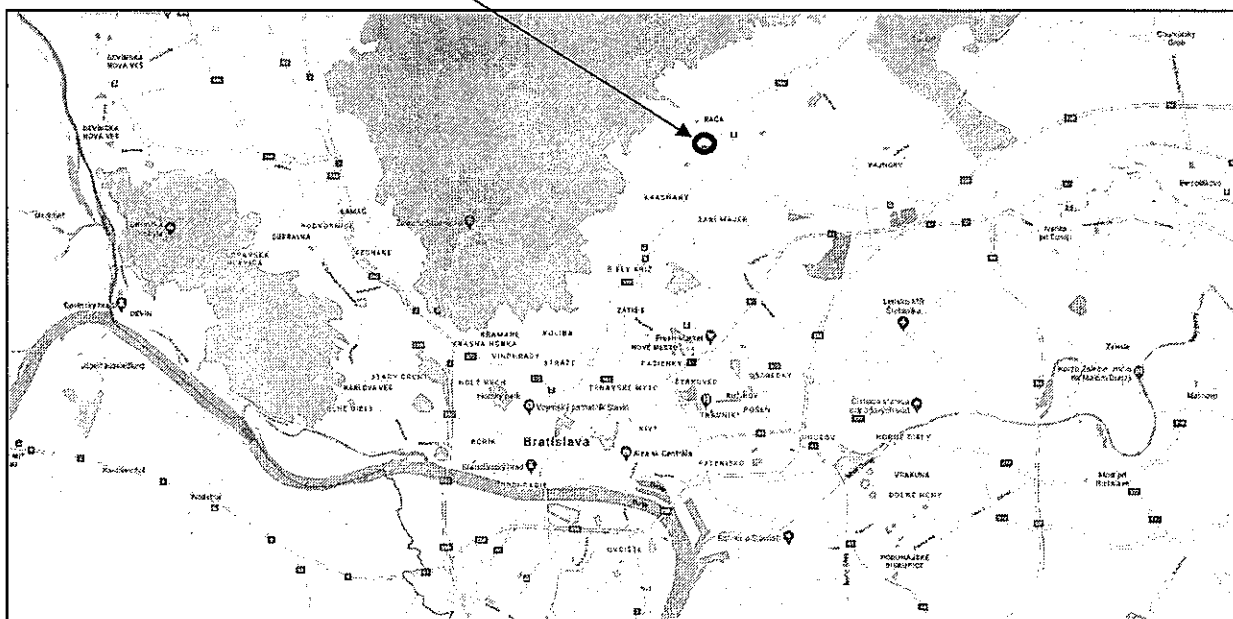
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58	135 411,30	50 044,49
Plot čelný na p.č. 1504/58	3 761,22	292,62
Plot na p.č. 1504/23	672,27	121,01
Celkom za Ploty	4 433,49	413,63
Prípojka vody na p.č. 1504/58, 1504/23	2 273,87	176,91
Vodomerná šachta na p.č. 1504/23	1 840,97	143,23
Prípojka kanalizácie na p.č. 1504/58, 1504/23	1 404,32	109,26
Prípojka zemného plynu na p.č. 1504/58, 1504/23	542,97	69,83
Prípojka NN na p.č. 1504/58, 1504/23	544,90	70,07
Spevnené plochy na p.č. 1504/23, 1504/58	532,34	126,43
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 139,37	695,73
Celkom:	146 984,16	51 153,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

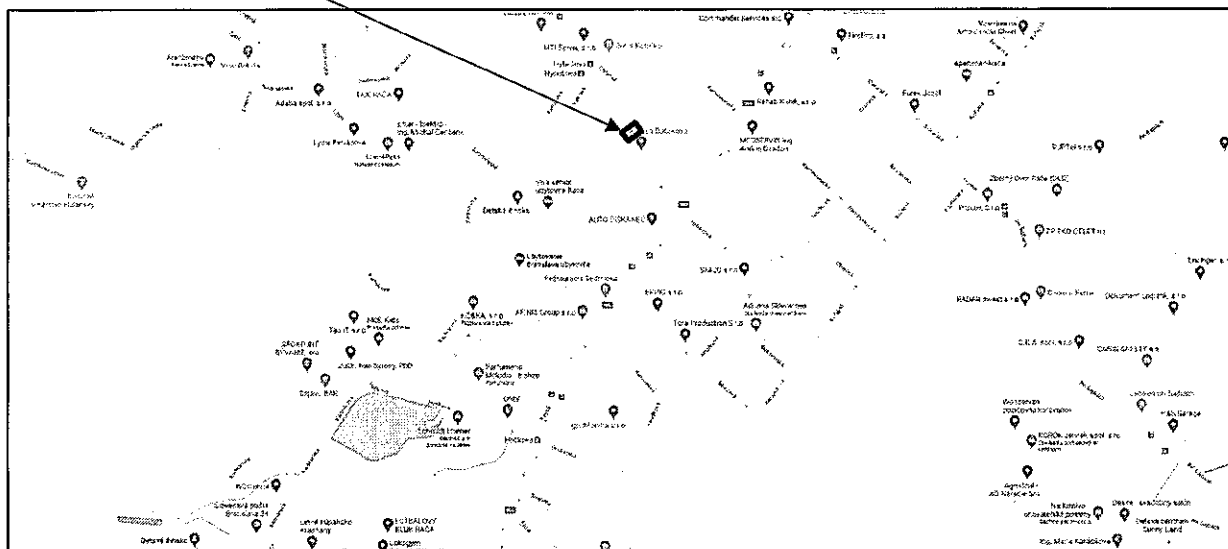
a) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom na Hybešovej ulici v Bratislave - Rači s príslušenstvom. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce. Nehnuteľnosť je napojená na všetky podstatné inžinierske siete (okrem teplovodu). Objekt je situovaný v tichom prostredí.

Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



Orientačná poloha nehnuteľnosti v meste:



b) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

Nehnuteľnosť je svojím umiestnením a prevedením prioritne určená pre funkciu bývania.

c) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

- Nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve - podielovní spoluvlastníci majú preddkupné právo (§140 OZ).
- Na nehnuteľnosti viazne ťarcha - exekučné záložné právo (bez súčinnosti s exekútorom nie je pravdepodobne možné nakladať s vlastníctvom nehnuteľnosti) !

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností k termínu posúdenia.

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce. K termínu posúdenia je možné v danej lokalite konštatovať rovnováhu medzi ponukou a dopytom, resp. mierny previs dopytu nad ponukou. Susedné objekty sú obdobné ako posudzovaná nehnuteľnosť - rodinné domy s príslušenstvom. Posudzovaná nehnuteľnosť je oplotená. Z hľadiska dispozičného je objekt riešený priemerne. Objekt je dobre prístupný peši aj automobilovou dopravou. Pracovné možnosti sú dobré, nezamestnanosť v obci je do 5 %. V blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú (nebývajú) konfliktné skupiny obyvateľstva. Terén v okolí objektu je rovinný. Nehnuteľnosť je možné napojiť / je napojená na elektrinu, zemný plyn, verejný vodovod, kanalizáciu. Dosiahnuteľnosť komplexnej občianskej vybavenosti je primeraná. V bezprostrednej blízkosti nehnuteľnosti nie je porušená kvalita životného prostredia. Na pozemkoch je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie stavby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda		0,200

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD}	Váha v _i	Výsledok K _{PD} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,000	13	26,00
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	2,000	8	16,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,000	7	42,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	2,000	6	12,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	2,000	10	20,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	9	54,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	6,000	6	36,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,000	5	10,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	6,000	6	36,00
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	6,000	7	42,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	6,000	7	42,00
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	10	60,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,000	8	16,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	9	36,00
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	2,000	8	16,00
17	Možnosť ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	1,100	7	7,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	2,000	4	8,00
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	2,000	20	40,00
	Spolu			180	579,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 579,7 / 180$	3,221
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 51\,153,85 \text{ €} * 3,221$	164 766,55 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, LV č. 1877

Podľa predloženého listu vlastníctva číslo 1877 sa jedná o pozemky v zastavanom území obce. Je možné ich napojiť (sú napojené) na všetky podstatné inžinierske siete - verejný vodovod, elektrinu, kanalizáciu, zemný plyn, telefónne rozvody.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1504/23	záhrada	226,00	1/1	226,00
1504/58	zastavaná plocha a nádvorie	188,00	1/1	188,00
Spolu výmera				414,00

Obec:

Bratislava

Výhodisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej výhodiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 1,80 * 1,00$	4,4109
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,4109$	292,84 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1504/23	$226,00 \text{ m}^2 * 292,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	66 181,84
parcela č. 1504/58	$188,00 \text{ m}^2 * 292,84 \text{ €/m}^2 * 1/1$	55 053,92
Spolu		121 235,76

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť: Rodinný dom s.č. 7277 na parcele číslo 1504/58 s príslušenstvom

Adresa: Hybešova 13, Bratislava

Vlastník: Janka Polačeková, 5/6)
Vladimír Lednár, (1/6)

Užívateľ:

Výpis z KN : LV číslo 1877 - k.ú. Bratislava - Rača

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58		0,00	170,16	2

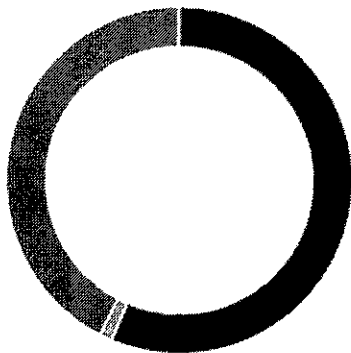
Pozemky:

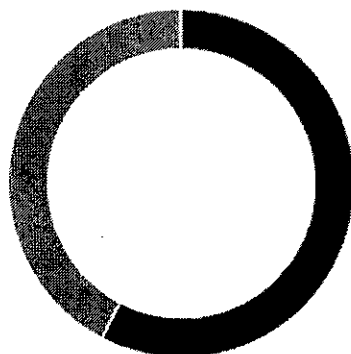
Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok, LV č. 1877	1504/23	226,00
Pozemok, LV č. 1877	1504/58	188,00

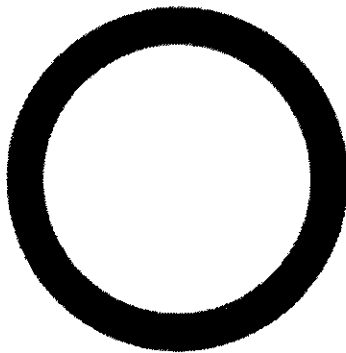
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58	161 193,30
Plot čelný na p.č. 1504/58	942,53
Plot na p.č. 1504/23	389,77
Spolu za Ploty	1 332,30
Prípojka vody na p.č. 1504/58, 1504/23	569,83
Vodomerná šachta na p.č. 1504/23	461,34
Prípojka kanalizácie na p.č. 1504/58, 1504/23	351,93
Prípojka zemného plynu na p.č. 1504/58, 1504/23	224,92
Prípojka NN na p.č. 1504/58, 1504/23	225,70
Spevnené plochy na p.č. 1504/23, 1504/58	407,23
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 240,95
Spolu stavby	164 766,55
Pozemky	
Pozemok, LV č. 1877 - parc. č. 1504/23 (226 m ²)	66 181,84
Pozemok, LV č. 1877 - parc. č. 1504/58 (188 m ²)	55 053,92
Spolu pozemky (414,00 m²)	121 235,76
Všeobecná hodnota celkom	286 002,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	286 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatšesťtisíc Eur	

Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľností:

Hlavné (pozemné) stavby / budovy; príslušenstvo; pozemok							
Celkové plochy / výmera (m ²)		Obstavaný priestor - OP (m ³)	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Zastavaná - ZP	Podlahová – PP		Eur / m ² ZP	Eur / m ² PP	Eur / m ³ OP	Celkom	% podiel
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58							
224,66	179,73	1 150,00	717,48	896,84	140,16	161 189,60	56,36%
Príslušenstvo spolu						3 575,00	1,25%
Pozemky spolu							
414,00			292,84			121 235,40	42,39%
Spolu						286 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/5... : 56,36 % Príslušenstvo spolu : 1,25 % Pozemok, LV č. 1877 : 42,39 %							
							

Hlavné (pozemné) stavby // budovy s podielom na príslušenstve; pozemok								
Celkové plochy / výmera (m ²)		Obstavaný priestor - OP (m ³)	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)		
Zastavaná - ZP	Podlahová - PP		Eur / m ² ZP	Eur / m ² PP	Eur / m ³ OP	Celkom	% podiel	
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58								
224,66	179,73	1 150,00	733,40	916,73	143,27	164 764,60	57,61%	
Pozemky spolu								
414,00			292,84			121 235,40	42,39%	
Spolu						286 000,00	100,00%	
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)								
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/5... : 57.61 % Pozemok, LV č. 1877 : 42.39 %								
								

Hlavné (pozemné) stavby / budovy s podielom na príslušenstve a s podielom na pozemku							
Celkové plochy / výmera (m ²)		Obstavaný priestor - OP (m ³)	Jednotková všeobecná hodnota			Všeobecná hodnota (Eur)	
Zastavaná - ZP	Podlahová - PP		Eur / m ² ZP	Eur / m ² PP	Eur / m ³ OP	Celkom	% podiel
Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/58							
224,66	179,73	1 150,00	1 273,03	1 591,28	248,70	286 000,00	100,00%
Spolu							
224,66	179,73	1 150,00	1 273,03	1 591,28	248,70	286 000,00	100,00%
Podiel nehnuteľností na celkovej hodnote (%)							
■ Rodinný dom s.č. 7277 na p.č. 1504/... : 100.00 % 							

Rekapitulácia jednotkových všeobecných hodnôt nehnuteľností vzťahnutých k výmere pozemku:			
Názov	Výmera (m ²)	Jednotková všeobecná hodnota (Eur/m ²)	Všeobecná hodnota (Eur)
Pozemok samostatný	414,00	292,84	121 235,40
Pozemok s príslušenstvom		301,47	124 810,40
Pozemok s hlavnými (pozemnými) stavbami / budovami a s príslušenstvom		690,82	286 000,00

Porovnanie jednotkových hodnôt Eur/m²

Pozemok samostatný

Pozemok s príslušenstvom

Pozemok s príslušenstvom a stavbami

Názov	Jednotková všeobecná hodnota (Eur/m ²)
Pozemok samostatný	292.84
Pozemok s príslušenstvom	301.47
Pozemok s príslušenstvom a stavbami	690.82

Spoluvlastnícké podiely na nehnuteľnosti

Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov - stavby				
Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Janka Polačeková	5 / 6	83,3333%	137 305,46 €	137 304,35 €
Vladimír Lednár	1 / 6	16,6667%	27 461,09 €	27 460,87 €
SPOLU:	1 / 1	100,0000%	164 766,55 €	164 765,22 €

Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov - pozemok				
Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Janka Polačeková	5 / 6	83,3333%	101 029,80 €	101 028,98 €
Vladimír Lednár	1 / 6	16,6667%	20 205,96 €	20 205,80 €
SPOLU:	1 / 1	100,0000%	121 235,76 €	121 234,78 €

Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov spolu - stavby & pozemok				
Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Janka Polačeková	5 / 6	83,3333%	238 335,26 €	238 333,33 €
Vladimír Lednár	1 / 6	16,6667%	47 667,05 €	47 666,67 €
SPOLU:		100,0000%	286 002,31 €	286 000,00 €

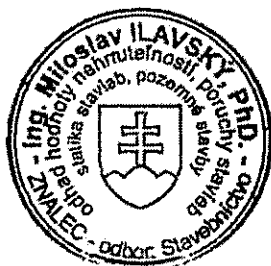
Spoluvlastnícké podiely spoluvlastníkov spolu - stavby & pozemok - zaokrúhlene				
Spoluvlastník	Spoluvlastnícky podiel		VŠH spoluvlastníckeho podielu	
			z nezaokrúhlenej VŠH	zo zaokrúhlenej VŠH
Janka Polačeková	5 / 6	83,3333%	238 335,26 €	238 333,33 €
zaokrúhlene:			238 000,00 €	
Slovom: Dvestotridsaťosemtisíc				
Vladimír Lednár	1 / 6	16,6667%	47 667,05 €	47 666,67 €
zaokrúhlene:			47 700,00 €	
Slovom: Štyridsaťsedemtisíc sedemsto				

POSÚDENIE ZÁVAD / TIARCH NA NEHNUTEĽNOSTI

Zákon č. 7/2005 Z.z. - o konkurze a reštrukturalizácii v § 167k ods. 10) predpisuje ohodnotiť v znaleckom posudku aj ťarchy / závady (ak také závady existujú), okrem zabezpečovacích práv.

V posudzovanom prípade neboli znalcom identifikované žiadne také závady, ktoré by bolo možné v posúdení ohodnotiť – s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou je možné konštatovať, že neexistujú ťarchy / závady ktoré by sa mali ohodnocovať, čiže všeobecná hodnota závad v posudzovanom prípade = 0,00 Eur.

Znalecký úkon (znalecký posudok) obsahuje 25 strán formátu A4 a 6 strán formátu A4 zviazaných príloh. Bol vypracovaný v 4 exemplároch, z ktorých jeden ostáva v archíve znalca.



V Bratislave, dňa 25.03.2021.

Ing. Miloslav Ilavský, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. 32OdK/114/2020S1364, zo dňa 08.02.2021. 1A4
- List vlastníctva číslo 1877, zo dňa 28.01.2021. 2A4
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 28.01.2021. 1A4
- Pôdorysné schémy rodinného domu (spracovanie znalca). 2A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon (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
odvetvia:	37 01 00	Pozemné stavby
	37 07 00	Statika stavieb
	37 09 00	Odhad hodnoty nehnuteľností
	37 13 00	Poruchy stavieb

pod evidenčným číslom znalca: **911326**

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom: **66/2021**

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

Ing. Milošlav Ilavský, PhD.