

Znalec: Ing. Tomáš Štefánek, Bosákova, 851 04 Bratislava
e.č.: 915446, tel:0904 850 545, e-mail: stefanektomas@gmail.com

Zadávateľ: **auctio, s.r.o.**
Kmeťkova 30, Nitra, PSČ 949 01
IČO: 36 765 121

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 16.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

28/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 14020 v obci BA-m.č. Vrakuňa s orientačným číslom 45/A, postavenom na pozemku parc. č. 247/3 a príľahlý pozemok parc. č. 247/1 a 247/4 reg. "C" KN v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

Počet listov (z toho príloh): 49 (z toho 25 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3ks

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 14020 v obci BA-m.č. Vrakuňa s orientačným číslom 45/A, postavenom na pozemku parc. č. 247/3 a príslušný pozemok parc. č. 247/1 a 247/4 reg. "C" KN v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

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

09.06.2021

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

09.06.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Protokol o obhliadke

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 3595, k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.06.2021
- Informatívna kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 247/1,3 a 4 reg. "C" KN v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vytvorený cez mapový klient ZBGIS dňa 07.06.2021
- Mapa širších vzťahov vytvorená cez Google maps, dňa 07.06.2020
- Projektová dokumentácia stavby RD
- Kolaudačné rozhodnutie RD
- Fotodokumentácia
- Internetové cenové ponuky

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného 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
- M. Ilavský - M.Nič - D. Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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 pohádzkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných komorou znalcov SKOHMaZ.

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 (1m² 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:

Zadávateľ k vypracovaniu znaleckého posudku o všeobecnej hodnote požadoval ohodnotiť nehnuteľnosť bez tiarch.

V prípade, že dlžník resp. vlastník neumožní vykonanie ohodnotenia, žiadam o postup v súlade s §12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého:

"Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

Garáž umiestnená na parcele č 247/1 sa neohodnocuje.

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:

Vzhľadom na charakter posudzovanej nehnuteľnosti použijem pre stanovenie jej všeobecnej hodnoty metódu polohovej diferenciacie. Metódu porovnania z ponúk realitných portálov použijem v závere len ako doplnkový spôsob pre overenie vypočítanej VŠH, ktorá je pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti dostatočná.

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

| | | |
|----|---|--|
| HV | – | výnosová hodnota stavieb [€], |
| TH | – | technická hodnota stavieb [€], |
| a | – | váha výnosovej hodnoty [–], |
| b | – | váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–]. |

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

| | | |
|------------------|---|---|
| M | - | počet merných jednotiek hodnotenej stavby, |
| $V\dot{S}H_{MJ}$ | - | priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m ² . |

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Vzhľadom na charakter posudzovanej nehnuteľnosti použijem pre stanovenie jej všeobecnej hodnoty metódu polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

| | | |
|-----|-----------|--|
| kde | M | - počet merných jednotiek (výmera pozemku), |
| | VH_{MJ} | - východisková hodnota na 1 m ² pozemku |
| | k_{PD} | - koeficient polohovej diferenciacie |

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

| | | |
|------------------|---|--|
| M | - | výmera hodnoteného pozemku v m ² , |
| $V\dot{S}H_{MJ}$ | - | priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m ² . |

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 3595, k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II vytvorený cez katastrálny portál.

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| 247/1 | 201 | záhrada | 4 | 1 |
| 247/3 | 78 | zastavaná plocha a nádvoría | 99 | 1 |
| 247/4 | 25 | záhrada | 4 | 1 |

STAVBY:

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Umiestnenie stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|--------------------|
| 14020 | 247/3 | 10 | železničná | 1 |

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu:

1 Kostelný Igor r. Kostelný, 25 Boulevard de Belgique, MC 98000, Monaco
dátum narodenia: 26.12.1973
spoluvlastnícky podiel: 1/1
titul nadobudnutia: Zápis stavby č.j.2045/01-52-Št zo dňa 14.6.2001
Kúpna zmluva V-4795/03 zo dňa 9.9.2003

C. Ďarchy:

1 Záložné právo v prospech Igor Samuel Kostelný (26.4.1950) na pozemky parc.č.247/1, 247/3, 247/4 a rodinný dom súp.č.14020 na parc.č.247/3 podľa V-7334/09 zo dňa 15.05.2009, Zmena záložného veriteľa Z-3381/2021.

1 Vecné bremeno - doživotné právo užívania nehnuteľností, pozemkov parc.č.247/1, 247/3, 247/4 a rodinného domu súp.č.14020 na parc.č.247/3, v prospech Anny Malatinovej (10.11.1950) podľa V-7334/09 zo dňa 15.05.2009

1 Zabezpečovacie opatrenie: Okresný súd BA II nariaďuje záložné právo na stavbu súp.č. 14020 na pozemku p.č. 247/3 a pozemky p.č. 247/1, 247/4, 247/3, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava II Sp.zn. 21C/13/2021 zo dňa 8.3.2021, Z-4900/2021

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.06.2021o 9:00hod, nehnuteľnosť bola sprístupnená. Protokol o obhliadke sa nachádza v prílohe.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.06.2021.

Zameranie nehnuteľností nebolo vykonané, vychádzam z katastrálnej mapy.

d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia sa zachovala a je súčasťou posudku v prílohe. V skutočnosti je kuchyňa na prízemí bez špajze (miestnosť 105). Rovnako schod medzi obývacou izbou (107) a halou (102) nie je a podlaha je zarovnaná.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Nehnuteľnosť je v celom rozsahu podľa evidencie v katastri nehnuteľností vlastnícky vysporiadaná.

Všetky pozemky sú s kódom umiestnenia pozemku 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Garáž nie je zapísaná v KM a nie je zapísaná v LV.

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

Stavby, byty a nebytové priestory:

Rodinný dom súp. č. 14020 s príslušenstvom: 1/1

Pozemky:

Pozemky parc. č. 247/1, 3, 4 podľa LV.

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

Stavby:

Garáž umiestnená na parcele č. 247/1 nie je predmetom ohodnotenia.

Pozemky:

žiadne

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD_Železničná 45/A_súp. č. 14020

POPIS STAVBY

Rodinný dom je stavba postavená a užívaná od roku 2001. Je to samostatne stojaci RD v zástavbe podobných RD.

Postavený je na žel. bet. základových pásoch so základovou doskou. Zvislé nosné murivo je hr. 380mm tehlové s

termoizolačnou omietkou bez zateplenia. Vodorovné nosné konštrukcie na 1.NP je žel. bet. stropná doska. Strecha je

šikmá drevená sedlová hambáľková s podhľadom z SDK a v exteriérovej časti je priznaný krov s tatranským profilom a ochranným náterom. Je zateplená sklenou vatou a krytina strechy je pálená škridla. Klampiarske konštrukcie sú úplné, žľaby aj zvody spolu s oplechovaniami konštrukčných častí. Nosná konštrukcia schodiska je zo železobetónu. Vnútorne priečky sú tehlové hr.115mm a nosné vnútorné 250mm. Povrch stien je z VPC omietky v bielej farbe, rovnako aj strop na 1.NP.

Okná na RD sú plastové s dvojítm zasklením s kovovými žalúziami. Z exteriéru sú okná zabezpečené oceľovou mrežou, okrem okien v kuchyni. Rovnako vstupné vchodové dvere sú plastové a zabezpečené vstupnou oceľovou mrežou z exteriéru.

RD má alarm s pohybovými senzormi.

Vykurovanie v RD je cez doskové oceľové radiátory v každej miestnosti a rozvádzač je vo WC na prízemí. rovnako sa tu nachádza technológia plynový kondenzačný kotol na UK a ohrev TUV so zásobníkom zn. Buderus.

Rodinný dom je napojený na všetky inžinierske siete ako voda, kanalizácia, plyn, elektrinu a telekomunikačné zariadenie.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Na 1.NP je obývacia izba a príslušenstvo RD ako zádverie, hala, WC s technológiou vykurovania, kuchyňa s jedálňou, sklad a schodisko.

Povrch podlahy v obývacej izbe, hale a v kuchyni s jedálňou je laminátová podlaha. V ostatných miestnostiach je keramická dlažba.

WC je samostatné s keram. misou a nádržkou spolu s umývadlom a nerezovou batériou. vo WC sa nachádza plynový kondenzačný kotol zn. Buderus na ohrev UK a TUV so zásobníkom. Steny WC sú do výšky 1,3m s keram. obkladom a na zemi je keram. dlažba.

Kuchyňa je v tvare "U" so zabudovanými spotrebičmi plynová varná doska a el. rúra s digestorom a nerezový drez s drezovou batériou. Zadná stena medzi spodnými a vrchnými skrinkami je obložená keram. obkladačkami.

Dvere do miestností sú plné dýchované alebo s presklením.

Steny sú z VPC omietky v bielej farbe, rovnako aj stropy.

2. Nadzemné podlažie

Na 2. NP sa ide cez dvojramenné schodisko s podestou. povrch nástupníc aj s podstupnicami je z dreva. Zábradlie je drevené opracované a lakované. Nad schodiskom sa nachádza drevené strešné okno. Miestnosti na 2. NP sú 3 izby, chodba, kúpeľňa s WC, šatník a 2 ložzie prístupné z izieb. Strecha je šikmá a min výšky pri stenách sú 1,3m.

Vo všetkých izbách, hale a šatníku je laminátová podlaha.

Kúpeľňa je s povrchom keram. dlažba a keram. obklad do výšky po strop. Vybavenie kúpeľne je plastová rohová vaňa so sprchovou batériou, 2x umývadlo so stojankovými batériami, sprchový kút s plastovou vaničkou a WC misa s nádržkou. V kúpeľni sa nachádza drevené strešné okno. Vykurovanie je cez rebríkový radiátor.

V izbe 202 a 203 sa nachádza aj strešné drevené okno. Ložzie sú s povrchom gressová dlažba a zábradlie je kovové s dreveným obkladom a protikoróznou úpravou.

Stropy sú šikmé so sadrokartónovými podhľadmi a so zateplením. Steny sú z VPC omietky v bielej farbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 2001 | 78 | 78 | 120/78=1,538 |
| 2. NP | 2001 | 78 | 78 | 120/78=1,538 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----------|--|-------------|
| 2 | Základy | |
| | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 |
| 3 | Podmurovka | |
| | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.3 z hliníkového plechu | 25 |
| 14 | Fasádne omietky | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek | 200 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| 18 | Okná | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| 19 | Okenné žalúzie | |
| | 19.3 kovové | 300 |
| 21 | Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží) | |
| | - vyskytujúca sa položka | 75 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 28 | Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou) | |
| | - vyskytujúca sa položka | 135 |
| 29 | Bleskozvod | |
| | - vyskytujúca sa položka | 155 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 7145 |

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.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks) | 335 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
| | 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 bm) | 220 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks) | 35 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks) | 60 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
| | Spolu | 1055 |

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----------|--|---------|
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípkov | 445 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.2.a pálené a betónové škridlóvé ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.) | 800 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.3 z hliníkového plechu | 25 |
| 14 | Fasádne omietky | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| 18 | Okná | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| 19 | Okenné žalúzie | |
| | 19.3 kovové | 300 |
| 21 | Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží) | |

| | | |
|-----------|---|-------------|
| | - vyskytujúca sa položka | 75 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.2 svetelná | 155 |
| 28 | Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou) | |
| | - vyskytujúca sa položka | 135 |
| 29 | Bleskozvod | |
| | - vyskytujúca sa položka | 155 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35 |
| | Spolu | 6475 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---|------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | |
| | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks) | 115 |
| | 37.5 umývadlo (2 ks) | 20 |
| | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 |
| 38 | Vodovodné batérie | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks) | 70 |
| | 38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks) | 60 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks) | 240 |
| 41 | Balkón | |
| | 41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks) | 120 |
| | 41.2 výmery do 5 m ² (1 ks) | 105 |
| | Spolu | 840 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(7145 + 1055 * 1,538)/30,1260$ | 291,03 |
| 2. NP | $(6475 + 840 * 1,538)/30,1260$ | 257,81 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 2001 | 20 | 100 | 120 | 16,67 | 83,33 |
| 2. NP | 2001 | 20 | 100 | 120 | 16,67 | 83,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|--------------------------|---|-------------|
| 1. NP z roku 2001 | | |
| Východisková hodnota | 291,03 €/m ² *78,00 m ² *2,571*1,13 | 65 949,71 |
| Technická hodnota | 83,33% z 65 949,71 | 54 955,89 |
| 2. NP z roku 2001 | | |
| Východisková hodnota | 257,81 €/m ² *78,00 m ² *2,571*1,13 | 58 421,79 |
| Technická hodnota | 83,33% z 58 421,79 | 48 682,88 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie | 65 949,71 | 54 955,89 |
| 2. nadzemné podlažie | 58 421,79 | 48 682,88 |
| Spolu | 124 371,50 | 103 638,77 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 plot od ulice**

Plot bol zrekonštruovaný s novou fasádou z marmolitovou stierkou v roku 2018. V plote sa nachádza el. brána plná kovovej konštrukcie s drevenou výplňou. Rovnako je tu bránka s oceľového rámu s výplňou drevenou.

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 | 13,00m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | murovaná z tehly alebo tvárnic | 13,00m | 1270 | 42,16 €/m |
| | Spolu: | | | 65,40 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 23,40m ² | 435 | 14,44 €/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: 13 m
Pohľadová plocha výplne: 13*1,8 = 23,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,571
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| plot od ulice | 2001 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(13,00\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 23,40\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,571 * 1,13$ | 4 559,28 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 4 559,28 € | 2 735,57 |

2.2.2 plot z ľavej strany

Plot z ľavej strany je postavený oboma susedmi s polovičným financovaním. Preto je podiel 1/2.

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 | 24,00m | 700 | 23,24 €/m |
| | Spolu: | | | 23,24 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 48,00m ² | 425 | 14,11 €/m |

Dĺžka plotu: 24 m
 Pohľadová plocha výplne: $24 * 2 = 48,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,571$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$
 Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| plot z ľavej strany | 2001 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(24,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 48,00\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 2,571 * 1,13$ | 3 588,08 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 3 588,08 € | 2 152,85 |

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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| vodovodná prípojka | 2001 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,571 * 1,13$ | 867,94 |
| Technická hodnota | $60,00 \% \text{ z } 867,94 \text{ €}$ | 520,76 |

2.2.4 plynová prípojka

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: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| plynová prípojka | 2001 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,571 * 1,13$ | 221,81 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 221,81 € | 133,09 |

2.2.5 NN prípojka**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: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,571$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| NN prípojka | 2001 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,571 * 1,13$ | 231,40 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 231,40 € | 138,84 |

2.2.6 kanalizačná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

| | |
|---|------------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$ |
| Počet merných jednotiek: | 5 bm |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 2,571$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 1,13$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| kanalizačná prípojka | 2001 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,571 * 1,13$ | 412,25 |
| Technická hodnota | $60,00 \% \text{ z } 412,25 \text{ €}$ | 247,35 |

2.2.7 kanalizačná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|-------------------|---|
| Kategória: | 2. Kanalizácia (JKSO 827 2) |
| Bod: | 2.4. Kanalizačné šachty |
| Položka: | 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m |

| | |
|---|--------------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$ |
| Počet merných jednotiek: | 1 Ks |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 2,571$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 1,13$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| kanalizačná šachta | 2001 | 20 | 50 | 70 | 28,57 | 71,43 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 285,47 \text{ €/Ks} * 2,571 * 1,13$ | 829,36 |
| Technická hodnota | $71,43 \% \text{ z } 829,36 \text{ €}$ | 592,41 |

2.2.8 chodníky a spevnené plochy okolo RD

Chodníky a spevnené plochy pre parkovanie áut je zo zámkovej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $118 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| chodníky a spevnené plochy okolo RD | 2001 | 20 | 50 | 70 | 28,57 | 71,43 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $118 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,571 * 1,13$ | 6 486,10 |
| Technická hodnota | $71,43 \% \text{ z } 6 486,10 \text{ €}$ | 4 633,02 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| RD_Železničná 45/A_súp. č. 14020 | 124 371,50 | 103 638,77 |
| plot od ulice | 4 559,28 | 2 735,57 |
| plot z ľavej strany | 3 588,08 | 2 152,85 |
| vodovodná prípojka | 867,94 | 520,76 |
| plynová prípojka | 221,81 | 133,09 |
| NN prípojka | 231,40 | 138,84 |
| kanalizačná prípojka | 412,25 | 247,35 |
| kanalizačná šachta | 829,36 | 592,41 |
| chodníky a spevnené plochy okolo RD | 6 486,10 | 4 633,02 |
| Celkom: | 141 567,72 | 114 792,66 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 14020 sa nachádza v obci BA-mč. Vrakuňa, postavenom na pozemku parc. č. 247/3 a príslušných pozemkoch 247/1 a 247/4 reg. "C" KN v k.ú. Vrakuňa, obec BA-mč. Vrakuňa, okres Bratislava II. Z hľadiska vzťahu k centru ide o bytový dom v strednej časti Stará Vrakuňa v dostupnej vzdialenosti MHD smerom do historického centra Bratislavy. Okolité zástavbu predstavujú hlavne bytové domy betónovej montovanej plošnej konštrukcie podobného charakteru. V najbližšom okolí domu sa nachádzajú všetky služby a obchody. Pri bytovom dome sa nachádza Terno, CBA, pošta, Úrad mč. Vrakuňa a mnoho reštauračných a kaviarenských prevádzok ako aj firiem. V dostupnom okolí je dostatok škôl a predškolských zariadení. Dopravné spojenie je výborné, autobusová a trolejbusová doprava je v blízkosti domu. Dom je situovaný odbočkou z hlavnej cesty Dvojkřížna v ukludnenej miestnej obslužnej komunikácii Železničná ul. Konfliktné skupiny či už priamo v dome, alebo jeho bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli. V budúcnosti asi nemožno očakávať výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu stavby a jej hodnotu. RD má parkovacie miesta na pozemku spolu s garážou. Hustota obyvateľstva je vysoká, avšak s dostatočnými pracovnými príležitosťami. Pracovné možnosti obyvateľstva Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný dom je využívaný vlastníckmi na účely bývania. V krajnom prípade by priestory domu mohli byť využité na administratívne účely. Z hľadiska konštrukčného riešenia objektu je možnosť zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa LV č. 3595 sú nasledujúce ťarchy:

1 Záložné právo v prospech Igor Samuel Kostelný (26.4.1950) na pozemky parc.č.247/1, 247/3, 247/4 a rodinný dom súp.č.14020 na parc.č.247/3 podľa V-7334/09 zo dňa 15.05.2009, Zmena záložného veriteľa Z-3381/2021.

1 Vecné bremeno - doživotné právo užívania nehnuteľností, pozemkov parc.č.247/1, 247/3, 247/4 a rodinného domu súp.č.14020 na parc.č.247/3, v prospech Anny Malatinovej (10.11.1950) podľa V-7334/09 zo dňa 15.05.2009

1 Zabezpečovacie opatrenie: Okresný súd BA II nariaďuje záložné právo na stavbu súp.č. 14020 na pozemku p.č. 247/3 a pozemky p.č. 247/1, 247/4, 247/3, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava II Sp.zn. 21C/13/2021 zo dňa 8.3.2021, Z-4900/2021

Rizikom môže byť aj fakt, že garáž umiestnená na parcele č. 247/1 nie je zapísaná v KM a nie je zapísaná v LV.

O iných rizikách nemám znalosť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2021 komorou SKOHMaZ: https://www.komoraznalcov.sk/images/Index/INDEXY_cien_-_stavebnictvo_celkom.pdf
Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota bytov a nebytových priestorov sa metódou polohovej diferenciacie vypočíta podľa vzťahu:

$$V\text{ŠHB} = TH \cdot k_{PD} \quad (\text{€}),$$

kde :

TH - technická hodnota bytu a nebytového priestoru (€),

 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

V súlade s použitou metodikou pre ohodnotenie pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie vychádzam zo základnej hodnoty 0,7-0,80. Vzhľadom na súčasný pomer medzi aktuálnymi cenami obdobných domov v tejto časti obce oproti charakteru objektu, v ktorom sa dom nachádza, dispozičnému riešeniu, vybaveniu domu, a jeho veku upravujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na 0,85. Vplyvy pôsobiace na hodnotu domu sú popísané v stavebnotechnickom popise domu, ako aj v predchádzajúcich bodoch a) až c) tejto časti posudku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700) | 2,550 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,850 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,468 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765) | 0,085 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k_{PDI} | Váha v_i | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | III. | 0,850 | 13 | 11,05 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | II. | 1,700 | 30 | 51,00 |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti | II. | 1,700 | 8 | 13,60 |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 2,550 | 7 | 17,85 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,850 | 6 | 5,10 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | I. | 2,550 | 10 | 25,50 |
| | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | II. | 1,700 | 9 | 15,30 |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % <i>Podľa UPSVaR miera evidovanej nezamestnanosti v mesiaci Apríl 2021 bola v okrese BAII na úrovni 5,10%</i> | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | II. | 1,700 | 6 | 10,20 |
| | priemerná hustota obyvateľstva | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | III. | 0,850 | 5 | 4,25 |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 2,550 | 6 | 15,30 |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | II. | 1,700 | 7 | 11,90 |

| | | | | | |
|----|--|------|-------|------------|---------------|
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava | II. | 1,700 | 7 | 11,90 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby | II. | 1,700 | 10 | 17,00 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,468 | 8 | 3,74 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,700 | 9 | 15,30 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov | II. | 1,700 | 8 | 13,60 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,468 | 7 | 3,28 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,850 | 4 | 3,40 |
| 19 | Názor znalca dobrá nehnuteľnosť | II. | 1,700 | 20 | 34,00 |
| | Spolu | | | 180 | 283,27 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 283,27 / 180$ | 1,574 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_5 = TH * k_{PD} = 114 792,66 \text{ €} * 1,574$ | 180 683,65 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 parcely

POPIS

Bratislava m.č. Vrakuňa má podľa portálu <http://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/vrakuna.html> priemernú cenu v 22. týždni 2021 na úrovni 178eur/m².

Podľa internetovej ponuky sa priemerné ceny pohybujú okolo 300eur/m² čo je reálna hodnota na túto lokalitu. Koeficient povyšujúcich faktorov je 1,8, nakoľko viac odráža realitu s cenami pozemkov v danej lokalite a obci.

Na parcele č. 247/1 je umiestnená garáž, ktorá nie je predmetom hodnotenia.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 247/1 | záhrada | 201,00 | 1/1 | 201,00 |
| 247/3 | zastavaná plocha a nádvorie | 78,00 | 1/1 | 78,00 |
| 247/4 | záhrada | 25,00 | 1/1 | 25,00 |
| Spolu výmera | | | | 304,00 |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| 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 | 1,05 |
| k_D 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) | 1,40 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,80 |
| k_R koeficient redukujuúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|-------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,80 * 1,00$ | 4,4717 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,4717$ | 296,88 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|---|-----------------------|
| parcels č. 247/1 | $201,00 \text{ m}^2 * 296,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 59 672,88 |
| parcels č. 247/3 | $78,00 \text{ m}^2 * 296,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 23 156,64 |
| parcels č. 247/4 | $25,00 \text{ m}^2 * 296,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 7 422,00 |
| Spolu | | 90 251,52 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 14020 v obci BA-m.č. Vrakuňa s orientačným číslom 45/A, postavenom na pozemku parc. č. 247/3 a príslušný pozemok parc. č. 247/1 a 247/4 reg. "C" KN v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota celej časti [€] | Spoluvl. podiel | Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€] |
|---|-----------------------------------|-----------------|---|
| Stavby | | | |
| RD_Železničná 45/A_súp. č. 14020 | 163 127,43 | 1/1 | 163 127,43 |
| plot od ulice | 4 305,79 | 1/1 | 4 305,79 |
| plot z ľavej strany | 3 388,59 | 1/2 | 1 694,29 |
| vodovodná prípojka | 819,68 | 1/1 | 819,68 |
| plynová prípojka | 209,48 | 1/1 | 209,48 |
| NN prípojka | 218,53 | 1/1 | 218,53 |
| kanalizačná prípojka | 389,33 | 1/1 | 389,33 |
| kanalizačná šachta | 932,45 | 1/1 | 932,45 |
| chodníky a spevnené plochy okolo RD | 7 292,37 | 1/1 | 7 292,37 |
| Pozemky | | | |
| parcely - parc. č. 247/1 (201 m ²) | 59 672,88 | 1/1 | 59 672,88 |
| parcely - parc. č. 247/3 (78 m ²) | 23 156,64 | 1/1 | 23 156,64 |
| parcely - parc. č. 247/4 (25 m ²) | 7 422,00 | 1/1 | 7 422,00 |
| Všeobecná hodnota celkom | | | 269 240,88 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | | | 269 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Dvestošesťdesiatdeväťtisíc Eur | | | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

Odhadnutá všeobecná hodnota domu s pozemkami v sume cca 269 000,- € sa z hľadiska stavu a jeho polohy javí ako primeraná v relácii s cenami domov a stavebných pozemkov v predmetnej lokalite. Oceňovaný dom je stavba užívaná od roku 2001. Ohodnocovaný RD je samostatne stojaci a nachádza sa v zástavbe samostatne stojacich RD pôvodných aj novostavieb s prístupovou cestou patriacou obci.

V ohodnotení metódou polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť. Podľa cenovej ponuky na realitnom trhu sa celková cena porovnateľných stavebných pozemkov v obci pohybuje okolo 300,- €/m² (príloha č. 9) a cenová ponuka rodinných domov po odrátaní pozemku sa pohybuje v rozmedzí od 210,- €/m² do 1008,- €/m² pričom ide o rodinné domy v obci určené na bývanie v pôvodnom stave alebo po rekonštrukcii. Po posúdení všetkých faktorov predpokladám, že hodnotená nehnuteľnosť aj s pozemkami zodpovedá vyšším hodnotám akceptovateľného rozpätia čo predstavuje odhadovanú sumu.

Po zohľadnení vplyvu marže realitných kancelárií predstavuje vypočítaná hodnota domu a pozemkov jeho reálne dosiahnuteľnú predajnú cenu. Na súčasnom trhu s domami by mal byť dom aj pri prípadnom nútenom predaji realizovateľný za cenu na úrovni vypočítanej všeobecnej hodnoty bez výrazného rizika.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku
2. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 3595, k.ú.Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.06.2021
3. Informatívna kópia katastrálnej mapy na parcelu č. 247/1,3 a 4 reg. "C" KN v k.ú. Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vytvorený cez mapový klient ZBGIS dňa 07.06.2021
4. Mapa širších vzťahov vytvorená cez Google maps, dňa 07.06.2020
5. Kolaudačné rozhodnutie pre RD
6. Projektová dokumentácia stavby RD
7. Protokol o obhliadke
8. Fotodokumentácia
9. Internetové cenové ponuky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 915446.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 28/2021.

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