

Znalec: Ing. Tomáš Nádaský, T.Zemana 43, 917 01 Trnava, tel.: 0915 759 761, ev.č.915 546
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

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

Číslo spisu (dátum objednávky): 30.08.2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 238/2022

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.1720 s príslušenstvom, stojacom na pozemku p.č.1201/2, skladu súp.č.4162 na pare.č.1201/3, prístrešku súp.č.4233 na pare.č.1201/4 a pozemkov parc.č. 1201/1, 1201/2, 1201/3 a 1201/4 v katastrálnom území Gabčíkovo, obec Gabčíkovo, okres Dunajská Streda, za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 40 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.1720 s príslušenstvom, stojacom na pozemku p.č.1201/2, skladu súp.č.4162 na pare.č.1201/3, prístrešku súp.č.4233 na pare.č.1201/4 a pozemkov parc.č. 1201/1, 1201/2, 1201/3 a 1201/4 v katastrálnom území Gabčíkovo, obec Gabčíkovo, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 19.09.2022 o 14:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený ZP č.72/2016, ktorý vyhotovil Ing.Peter Čepček.

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

19.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 30.08.2022
- Znalecký posudok č.72/2016, ktorý vyhotovila ktorý vyhotovil Ing.Peter Čepček dňa 23.02.2016.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.857 k.ú. Gabčíkovo zo dňa 23.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Gabčíkovo zo dňa 23.09.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Analýza trhu s nehnuteľnosťami v danom území a čase

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk, [google maps](http://google.maps), www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb

sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných bytov v danom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.857 k.ú. Gabčíkovo.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1201/1	137	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/2	77	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1720 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1201/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/3	32	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4162 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1201/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/4	28	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4233 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1201/4							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1720	1201/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4162	1201/3	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4233	1201/4	20	prístrešok		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Bajcsiová Paulína r. Slivková, Novomestská 1720/77, Gabčíkovo, PSČ 93005, SR, Dátum narodenia: 10.06.1974	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva, vklad povolený 17.7.2006-V3602/06 Z-6714/12 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 1457/2012, prevedenie GP č. 36717568-006/2012 - 749/12 Z-1266/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 296/2013 - č.z. 155/13 Z-8432/15 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 68-1809/2015, prevedenie GP č. 36717568-1409/2014 - č.z. 1581/15 V-3314/16 Záložná zmluva vklad povolený dňa 14.06.2016 - č.z. 852/16	
	Iné údaje	
	R-431/13 Zmena trvalého bydliska - č.z. 304/13	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo na pozemky reg. C KN p.č. 1201/1 záhrada o výmere 137 m ² , p.č. 1201/2 zastavaná plocha o výmere 77 m ² , p.č. 1201/3 zastavaná plocha o výmere 32 m ² , p.č. 1201/4 zastavaná plocha o výmere 28 m ² , na stavbu so súpisným číslom 1720 na p.č. 1201/2, na stavbu so súpisným číslom 4162 na p.č. 1201/3 a na stavbu so súpisným číslom 4233 na p.č. 1201/4 v prospech Tatra banky, a.s., IČO: 00686930, so sídlom Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, V-3314/16 - č.z. 852/16

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.09.2022 za účasti zástupcu objednávateľa ZP. Zameranie nebolo vykonané (nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti).

Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 19.09.2022.

d) Technická dokumentácia:

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

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť.

Na LV č.857 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tatra banka, a.s.. a na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalcom známe.

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

- rodinný dom s.č.1720 na parc.č. 1201/2
- sklad súp.č.4162 na parc.č.1201/3
- prístrešok súp.č.4233 na parc.č.1201/4,
- parc.č.1201/1 záhrady o výmere 137 m²
- parc.č.1201/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 77 m²
- parc.č.1201/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 32 m²
- parc.č.1201/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m²
- plot
- studňa
- vonkajšie úpravy (prípojka vody, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka, prípojka NN, spevnené plochy, prístrešok, ČOV)

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.1720 na parc.č.1201/2 k.ú.Gabčíkovo

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľností, vychádzam zo ZP 72/2016 vyhotovený Ing.P. Čepčekom dňa 23.02.2016, ktorý mi bol predložený. Znalecký posudok bol teda vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúci skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Posudzovaný je samostatne stojaci rodinný dom súpisné č. 1720 na parc.č. 1201/2 s jedným nadzemným podlažím a bez obytného podkrovia. Je prístupný z miestnej spevnenej komunikácie. Zastrešený je dreveným krovom stanovým. Z hľadiska inžinierskych sietí je rodinný dom napojený na sieť NN vedenia, vody a kanalizáciu do vlastnej ČOV. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia rodinného domu je uvedené v tabuľkách rozpočtových ukazovateľov

Stavebno-technický popis:

Základové konštrukcie betónové, riešené ako základové pásy. Stavba bez podzemného podlažia, s vodorovnou izoláciou. Obvodové múry podlažia murované z tvárni 38 cm, nosné múry a deliace konštrukcie murované z tvárnic. Vnútorné omietky strojové hladké. Stropná konštrukcia drevená trámová s rovným podhl'adom.

Krov drevený stanový, krytina strechy asfaltový šindel', klampiarske konštrukcie strechy úplné z pozinkovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov izolácia polystyrénom a omietky na báze umelých látok. Vstupné dvere plastové čiastočne zasklené, ostatné výplňové konštrukcie plastové okná a interiérové dvere dyhované. Podlahy obytných miestností parkety laminátové veľkoplošné, v ostatných miestnostiach položená keramická dlažba. Vykurovanie teplovodné radiátory plechové panely, kotol UK elektrický, príprava TUV bojlerom elektrickým. Elektroinštalácia svetelná, motorická s automatickým istením. Antény rozvod pod omietkou. Rozvody teplej a studenej vody z pozinkovaného potrubia. Kuchynská linka na báze dreva 2,0 m, nerezový kuchynský drez, vodovodná batéria páková. V kúpeľni plastová vaňa, keramické umývadlo, splachovací záchod, batérie pákové, keramický obklad.

V obývacej izbe krb z vyhrievacou vložkou.

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s.č. 1720 je situovaný na parcele KN č.1201/2, príslušenstvo, nádvorie domu a záhrada je situované na pozemkoch parc. č. 1201/1, 1201/3, 1201/4.

Dispozičné riešenie:

zádverie, obývacia izba a kuchyňa, spálňa, kúpeľňa, pracovňa. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia rodinného domu je uvedené v tabuľke. Podrobný popis stavebných konštrukcií a vybavenia podlažia rodinného domu je uvedené v tabuľke.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel'; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové

- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	7,56*7,55+3,10*1,50+(2,75+2,47)/2*5,71	76,63	120/76,63=1,566

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
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	
	19.2 plastové	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 - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
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	7730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
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	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútročné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1395

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7730 + 1395 * 1,566) / 30,1260$	329,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$329,10 \text{ €/m}^2 * 76,63 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,97$	77 692,47
Technická hodnota	90,00% z 77 692,47	69 923,22

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad sú.p.č.4162 na parc.č.1201/3

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:
sklad sú.p.č.4162 na parc.č.1201/3

Dispozičné riešenie:

Obvodové steny prízemia sú montované, nosný drevený skelet a izolačné výplne.
Stropné konštrukcie drevené trámové s rovným podhl'adom, krov sedlový, krytina asfaltový šindel', klampiarske konštrukcie úplné, z poplastovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok, dvere vchodové sú plastové bezpečnostné, okná sú plastové s izolačným dvoj sklom, úpravy vnútorných povrchov prevažne keramický obklad. Podlahy miestností keramická dlažba. Vykurovanie krbová pec, elektroinštalácia svetelná aj motorická s automatickým istením, alarm.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty
- Konštrukcie navyiac - Alarm;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	6,20*5,19+4,70*2,00	41,58	18/41,58=0,433

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	

	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
-	Konštrukcie navyše	
	- Alarm	188
	Spolu	6013

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6013 + 165 * 0,433) / 30,1260$	201,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$201,97 \text{ €/m}^2 * 41,58 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,97$	25 871,62
Technická hodnota	80,00% z 25 871,62	20 697,30

2.2.2 Prístrešok súp.č.4233 na parc.č.1201/4

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:
Prístrešok súp.č.4233 na parc.č.1201/4.

Dispozičné riešenie:

Obvodové steny prízemia sú montované, nosný drevený skelet a izolačné výplne. Stropné konštrukcie drevené trámové s rovným podhl'adom, krov pultový, krytina asfaltový šindel', klampiarske konštrukcie úplné, z poplastovaného plechu, fasádne omietky na báze umelých látok, vráta plastové segmentové na diaľkové ovládanie, okná sú plastové s izolačným dvoj sklom, úpravy vnútorných povrchov prevažne keramický obklad. Podlahy miestností keramická dlažba. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením, alarm.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité; - zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu; - zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň; - vodorovná izolácia
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.)
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty
- Konštrukcie navyše - Alarm;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2015	28	28	18/28=0,643

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
	4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680

6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
-	Konštrukcie naviac	
	- Alarm	188
	Spolu	5958

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	2425

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5958 + 2425 * 0,643) / 30,1260$	249,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$249,53 \text{ €/m}^2 * 28,00 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,97$	21 524,50
Technická hodnota	86,00% z 21 524,50	18 511,07

2.2.3 Plot od ulice

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	29,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	46,40m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 29 m
Pohľadová plocha výplne: $29 \cdot 1,6 = 46,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

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	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 46,40\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,176 \cdot 0,97$	4 276,61
Technická hodnota	80,00 % z 4 276,61 €	3 421,29

2.2.4 Studňa narážaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 60 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$
Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa narážaná	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,176 * 0,97$	3 061,59
Technická hodnota	80,00 % z 3 061,59 €	2 449,27

2.2.5 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 ocelové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,97$	910,20
Technická hodnota	80,00 % z 910,20 €	728,16

2.2.6 Vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,70 \cdot 2,50 \cdot 1,80 = 7,65 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,65 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,176 \cdot 0,97$	5 992,51
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 5\,992,51 \text{ €}$	4 794,01

2.2.7 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: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} \cdot 28,38 \text{ €/bm} \cdot 3,176 \cdot 0,97$	524,59
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 524,59 \text{ €}$	419,67

2.2.8 Prípojka NN

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) káblková prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,97$	374,31
Technická hodnota	80,00 % z 374,31 €	299,45

2.2.9 Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,0 * 8,0 + 7,50 * 3,0 + 1,0 * 5,0 = 43,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2012	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,97$	1 467,42
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 1\,467,42 \text{ €}$	1 222,80

2.2.10 Prístrešok pri dome**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,50 * 5,0 = 12,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,97$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri dome	2012	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,97$	3 988,38
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 3\,988,38 \text{ €}$	2 991,29

2.2.11 ČOV**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,97$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ČOV	2012	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,176 * 0,97$	4 462,67
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 4 462,67 \text{ €}$	3 347,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.1720 na parc.č.1201/2 k.ú.Gabčíkovo	77 692,47	69 923,22
Drobné stavby		
Sklad súp.č.4162 na parc.č.1201/3	25 871,62	20 697,30
Prístrešok súp.č.4233 na parc.č.1201/4	21 524,50	18 511,07
Celkom za Drobné stavby	47 396,12	39 208,37
Plot od ulice	4 276,61	3 421,29
Studňa narážaná	3 061,59	2 449,27
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	910,20	728,16
Vodomerná šachta	5 992,51	4 794,01
Kanalizačná prípojka	524,59	419,67
Prípojka NN	374,31	299,45
Spevnené plochy	1 467,42	1 222,80
Prístrešok pri dome	3 988,38	2 991,29
ČOV	4 462,67	3 347,00
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 720,08	13 802,38
Celkom:	150 146,87	128 804,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území mesta na Novomestskej ulici v obci Gabčíkovo v širšom centre obce v uličnej zástavbe obdobných rodinných domov. Lokalita sa zaraďuje do časti mimo centra obce bližšie k centru. Mesto sa nachádza v centrálnej časti Podunajskej roviny, cca 10 km južne od Dunajskej Stredy, 40 km juhovýchodne od Bratislavy a 3 km severne od rovnomenného vodného diela. Mestom preteká Čiližský potok a v okolí je viacero zavlažovacích kanálov.. V meste žije cca 5250 obyvateľov. V obci je rozšírená základná občianska



vybavenosť, zdravotné stredisko, dom kultúry, obchody, obchodné centrá, pobočky bánk, futbalový štadión, termálne kúpalisko, vodné dielo Gabčíkovo. V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by mali negatívny dopad na životné prostredie. Pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť.

Na LV č.857 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tatra banka, a.s.. a na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Vzhľadom k polohe rodinného domu a polohe lokality vo vzťahu k centru obce, prístupnosti a dopravného napojenia, záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Tryeda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000

III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				

19	Názor znalca	IV.	0,275	20	5,50
	problematická nehnuteľnosť				
	vzhľadom na účel posudku				
Spolu				180	132,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 132,68 / 180$	0,737
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 128\,804,53 \text{ €} * 0,737$	94 928,94 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.857****POPIS**

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne mesta Gabčíkovo v bežnej zástavbe rodinných domov. V mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Na parc.č.1201/2 je postavená stavba RD, na parc.č.1201/3 je postavený sklad, na parc.č. 1201/4 je postavený prístrešok a na parc.č.1201/1 je dvor a záhrada. Jednotková východisková hodnotu pozemku je stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č.213/2017, ktorou sa mení Vyhláška MS SR č.492/2004 Zb.z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších predpisov. Pozemky sú rovinné, opložené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1201/1	záhrada	137,00	1/1	137,00
1201/2	zastavaná plocha a nádvorie	77,00	1/1	77,00
1201/3	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
1201/4	zastavaná plocha a nádvorie	28,00	1/1	28,00
Spolu výmera				274,00

Obec:

Gabčíkovo

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_t 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	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,40 * 1,00$	2,4079
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 2,4079$	79,94 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1201/1	$137,00 \text{ m}^2 * 79,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 951,78
parcels č. 1201/2	$77,00 \text{ m}^2 * 79,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 155,38
parcels č. 1201/3	$32,00 \text{ m}^2 * 79,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 558,08
parcels č. 1201/4	$28,00 \text{ m}^2 * 79,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 238,32
Spolu		21 903,56

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.1720 s príslušenstvom, stojacom na pozemku parc.č.1201/2, skladu súp.č.4162 na parc.č.1201/3, prístrešku súp.č.4233 na parc.č.1201/4 a pozemkov parc.č. 1201/1, 1201/2, 1201/3 a 1201/4 v katastrálnom území Gabčíkovo, obec Gabčíkovo, okres Dunajská Streda, za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciácie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.1720 na parc.č.1201/2 k.ú.Gabčíkovo	51 533,41
Drobné stavby	
Sklad súp.č.4162 na parc.č.1201/3	15 253,91
Prístrešok súp.č.4233 na parc.č.1201/4	13 642,66
Spolu za Drobné stavby	28 896,57
Plot od ulice	2 521,49
Studňa narážaná	1 805,11
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	536,65
Vodomerná šachta	3 533,19
Kanalizačná prípojka	309,30
Prípojka NN	220,69
Spevnené plochy	901,20
Prístrešok pri dome	2 204,58
ČOV	2 466,74
Spolu za Vonkajšie úpravy	10 172,35
Spolu stavby	94 928,94
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.857 - parc. č. 1201/1 (137 m ²)	10 951,78
Pozemky podľa LV č.857 - parc. č. 1201/2 (77 m ²)	6 155,38
Pozemky podľa LV č.857 - parc. č. 1201/3 (32 m ²)	2 558,08

Pozemky podľa LV č.857 - parc. č. 1201/4 (28 m ²)	2 238,32
Spolu pozemky (274,00 m²)	21 903,56
Všeobecná hodnota celkom	116 832,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	117 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstosedemnáťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V ohodnotení metódou polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť.

Na LV č.857 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tatra banka, a.s.. a na nehnuteľnostiach viazne ťarcha - záložné právo v prospech Tatra banka, a.s.. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalcovi známe.

V Trnave, dňa 23.09.2022

Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.857 k.ú. Gabčíkovo zo dňa 23.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Gabčíkovo zo dňa 23.09.2022, vytvorená cez katastrálny portál
3. Kolaudačné rozhodnutie pod č.j.5278/796/2012-003/SSÚ zo dňa 20.8.2012
4. Rozhodnutie pod č.j.1589/2012-003 zo dňa 5.2.2013
5. Kolaudačné rozhodnutie pod č.j.604/5280/2015-004 zo dňa 23.6.2015
6. Pôdorys 1.NP z poskyt. ZP
7. Situácia širších vzťahov
8. Fotodokumentácia (pôvodné a nové)



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Gabčíkovo	Katastrálne územie Gabčíkovo
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1201/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23.9.2022 9:33:27		
Údaje platné k	22.9.2022 18:00:00		

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 201 Dunajská Streda
Obec : 501573 Gabčíkovo
Katastrálne územie : 814440 Gabčíkovo

Dátum vyhotovenia : 23.9.2022
Čas vyhotovenia : 9:34:36
Údaje platné k : 22.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 857

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1201/1	137	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/2	77	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1720 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1201/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/3	32	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4162 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1201/3							
Iné údaje: Bez zápisu							
1201/4	28	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 4233 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1201/4							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1720	1201/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4162	1201/3	20	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					
4233	1201/4	20	prístrešok		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluuvlastnícky podiel
2	Bajcsiová Paulína r. Slivková, Novomestská 1720/77, Gabčíkovo, PSČ 93005, SR, Dátum narodenia: 10.06.1974	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva, vklad povolený 17.7.2006-V3602/06 Z-6714/12 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 1457/2012, prevedenie GP č. 36717568-006/2012 - 749/12 Z-1266/13 Rozhodnutie o určení súpisného čísla č. 296/2013 - č.z. 155/13 Z-8432/15 Oznámenie o určení súpisného čísla č. 68-1809/2015, prevedenie GP č. 36717568-1409/2014 - č.z. 1581/15 V-3314/16 Záložná zmluva vklad povolený dňa 14.06.2016 - č.z. 852/16		
Iné údaje		
R-431/13 Zmena trvalého bydliska - č.z. 304/13		
Poznámky		K nehnuteľnosti

	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, 81106 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-746/2022 - č.z. 598/22	-
--	---	---

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo na pozemky reg. C KN p.č. 1201/1 záhrada o výmere 137 m2, p.č. 1201/2 zastavaná plocha o výmere 77 m2, p.č. 1201/3 zastavaná plocha o výmere 32 m2, p.č. 1201/4 zastavaná plocha o výmere 28 m2, na stavbu so súpisným číslom 1720 na p.č. 1201/2, na stavbu so súpisným číslom 4162 na p.č. 1201/3 a na stavbu so súpisným číslom 4233 na p.č. 1201/4 v prospech Tatra banky, a.s., IČO: 00686930, so sídlom Hodžovo nám. 3, 811 06 Bratislava, V-3314/16 - č.z. 852/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

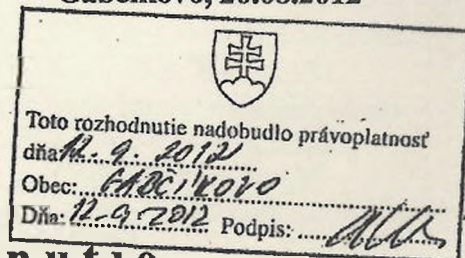
Obec Gabčíkovo

930 05 Gabčíkovo, Hlavná 1039/21

Tel. č. 031/559 41 01

Číslo: 5278/796/2012-003/SSÚ

Gabčíkovo, 20.08.2012



K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Navrhovateľ: **Paulína Bajcsiová**
bytom: **931 01 Šamorín, ul. Márie 22**

podal dňa 21.05.2012 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Rodinný dom“ na pozemku parc. č.: 1201 v k. ú. Gabčíkovo obce Gabčíkovo, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Gabčíkovo dňa 22.10.2007 pod číslom 714/1968/2007-003/SOÚ.

Obec Gabčíkovo, ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona a

**povoľuje užívanie stavby
„Rodinný dom s prístreškom“**

na pozemkoch parc. č.: **1201 (podľa geometrického plánu o zameraní novostavby parc.č. 1201/1, 1201/2, 1201/3)**

v katastrálnom území : **Gabčíkovo**
mesta : **Gabčíkovo**

ktorá pozostáva

- zo samostatne stojaceho jednopodlažného rodinného domu bez suterénu a bez obytného podkrovia
- z izolovanej žumpy
- z napojenia stavby na verejný vodovod, na vlastnú izolovanú žumpu a na verejnú sieť NN
- so samostatne stojaceho prístrešku pre osobné autá, ktorý bude napojený na NN rodinného domu

podľa v stavebnom konaní overenej projektovej dokumentácie.

Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.

Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 12.07.2012.

V konaní bolo zistené, že počas výstavby boli realizované menšie dispozičné zmeny, ktoré sú zakreslené do overenej projektovej dokumentácie.

Po preskúmaní uskutočnenej zmeny stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením zmeny nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 68 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov uskutočnená zmena **sa p o v o ľ u j e**.

V konaní bolo zistené, že stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 23,- € pokladničným dokladom zo dňa 21.5.2012 na účet obce.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Gabčíkovo so sídlom Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Iván Feňes
starosta obce

Doručí sa:

1. Pulína Bajcsiová, 931 01 Šamorín, ul. Márie 22
2. a/a – Obec Gabčíkovo

Na vedomie:

3. Ing. Karol Bakos, 945 01 Komárno, Prowazekova 8
4. Ing. Rudolf Romhányi, 945 01 Komárno, Zvievarenská 11
5. Správa katastra, 929 01 Dunajská Streda, Agátová
6. a/a – SSÚ Dunajská Streda

Vybavuje: **Ing. Kristína Állóová**

Mestský úrad v Dunajskej Strede, spoločný stavebný úrad
Hlavná 50/16, prízemie č. 117, č.t. 031/590 39

Obec Gabčíkovo**Obecný úrad, Hlavná 1039/21, 930 05 Gabčíkovo**

Tel. č. : 031/559 41 01

Fax : 031/559 44 06

Číslo: 1859/2012-003**Gabčíkovo, 5.2.2013**

	
Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť	
dňa 12.02.2013	
Obec: Gabčíkovo	
Dňa: 12.02.2013	Podpis:

ROZHODNUTIE

Na základe ohlásenia stavebníka : **Paulína Bajcsiová**, bytom **931 01 Šamorín, ul. Márie 22**, zo dňa **7.12.2012** Obec Gabčíkovo, stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov

p o v o l' u j e z m e n u v u ž í v a n í
stavby:

„Prístrešok pre osobné autá“

ktorá sa mení na:

„Sklad“

bez stavebných úprav podľa predloženej projektovej dokumentácie, ktorá pozostáva:

- samostatne stojaca stavba bez podpivničenia bez obytného podkrovia s hamlálovou strechou,
- napojenie stavby na sieť NN existujúceho rodinného domu

na pozemkoch parc. č.: **1201/3**

v katastrálnom území : **Gabčíkovo**

mesta : **Gabčíkovo**

podľa §82 ods. 1 a §85 ods. 1 stavebného zákona.

Pre užívanie stavby Obec Gabčíkovo určuje podmienku:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v tomto rozhodnutí
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi.

Námietky účastníkov konania: vznesené neboli

O d ô v o d n e n i e

Obec Gabčíkovo, ako príslušný stavebný úrad preskúmal žiadosť o povolenie zmeny v užívaní stavby podľa priložených podkladov v zmysle §82 a §85 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22.01.2013 a zistil, že jej uskutočnením nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené alebo ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania.

Užívaním stavby nebude ohrozený život, zdravie osôb ani životné prostredie a preto tunajší úrad rozhodol tak, ako je to vo výrokovej časti uvedené.

Dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu, ktorú vypracovala odborne spôsobilá osoba.

Žiadateľ zaplatil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 20,- € zo dňa 26.11.2012 do pokladne mesta.

Poučenie

Podľa § 53 a 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Obec Gabčíkovo so sídlom 930 05 Gabčíkovo, Hlavná 1039/21. Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.



Iván Fenes
starosta obce

Doručí sa:

1. Pulína Bajcsiová, 931 01 Šamorín, ul. Márie 22
2. Imrich Kántor, 930 05 Gabčíkovo, Nový rad 781/12
3. Zlatica Kántorová, 930 05 Gabčíkovo, Nový rad 781/12
4. Ing. Karol Bakos, 945 01 Komárno, Prowazekova 8
5. Ing. Rudolf Romhányi, 945 01 Komárno, Zvievarenská 11
6. a/a - Obecný úrad Gabčíkovo

Na vedomie :

7. Obvodný úrad životného prostredia, 929 01 DŠ, Ádorská č. 5400
8. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, 929 01 DS, Veľkoblahovská 1067
9. OR HaZZ v Dunajskej Strede, 929 01 Dunajská Streda, Trhovisko 1102/
10. a/a - Obecný úrad Gabčíkovo, správa majetku
11. a/a - Spoločný stavebný úrad v Dunajskej Strede

Vybavuje: Ing. Kristína Állóová

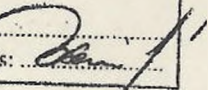
Mestský úrad v Dunajskej Strede, Spoločný stavebný úrad
Hlavná 50/16, prízemie č. dverí 117, č.t. 031/590 39 37

OBEC GABČÍKOVO
OBECNÝ ÚRAD, 930 05 GABČÍKOVO, HLAVNÁ 1039/21

Tel. č. 031/559 44 01

Číslo : 604/5280/2015-004

Gabčíkovo 23.06.2015

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa: 23. JÚN 2015
Obec: GABČÍKOVO
Dňa: 23. JÚN 2015 Podpis: 

K o l a u d a č n é r o z h o d n u t i e

Obec Gabčíkovo ako stavebný úrad príslušný podľa §117 zákona č.50/1976Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

**povoľuje užívanie stavieb
"Prístrešok"**

pre navrhovateľ **Paulína Bajcsiová**
bytom: **930 25 Gabčíkovo, Novomestská 1720/77**

na pozemkoch parc. č. podľa SP: **1201/1, 1201/2 a 1201/3**
novovytvorená parc. č. podľa GP: **1201/4 (Prístrešok)**
v katastrálnom území : **Gabčíkovo**
obce : **Gabčíkovo**
ktorá pozostáva:

- z prepojenia terasy rodinného domu a skladu s rozmermi 6,5 x 5,2m

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods.2 stavebného zákona určuje nasledovné podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí.
2. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania a pri zmene vlastníctva stavby odovzdať ju novému nadobúdateľovi.

O d ô v o d n e n i e

Navrhovateľ Paulína Bajcsiová rod. Jakusová, bytom 930 25 Gabčíkovo, Novomestská 1720/77, podala dňa 17.03.2015 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Prístrešok" na pozemku parc. č. 1201/1, 1201/2 a 1201/3 v katastrálnom území Gabčíkovo, obce Gabčíkovo pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Gabčíkovo, dňa 15.10.2015 pod číslom 1143/6326/2013-003/SSÚ.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 23.06.2015.

V konaní bolo zistené, že počas výstavby boli realizované zmeny, ktoré sú uvedené v projekte skutočného prevedenia.

Po preskúmaní uskutočnenej zmeny stavebný úrad dospel k záveru, že uskutočnením zmeny nie sú ohrozené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania. Podľa § 68 stavebného zákona v znení neskorších predpisov uskutočnená zmena **s a p o v o ľ u j e**.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby **novolené**.

2

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie a preto bolo užívanie stavby povolené.

Žiadateľ uhradil v zmysle zákona č.145/1995 Z.z. o poplatkoch, položky 62a) písm. a, za vydanie tohto rozhodnutia správny poplatok v hodnote 20 € pokladničným blokom zo dňa 17.03.2015 do pokladne obce.

Poučenie

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na obecny úrad v Gabčíkove, so sídlom Obecny úrad, 930 05 Gabčíkovo, Hlavná 1039/21.

Toto rozhodnutie možno preskúmať príslušným súdom po vyčerpaní riadneho opravného prostriedku a nadobudnutí právoplatnosti.




Iván FENEŠ
starosta obce

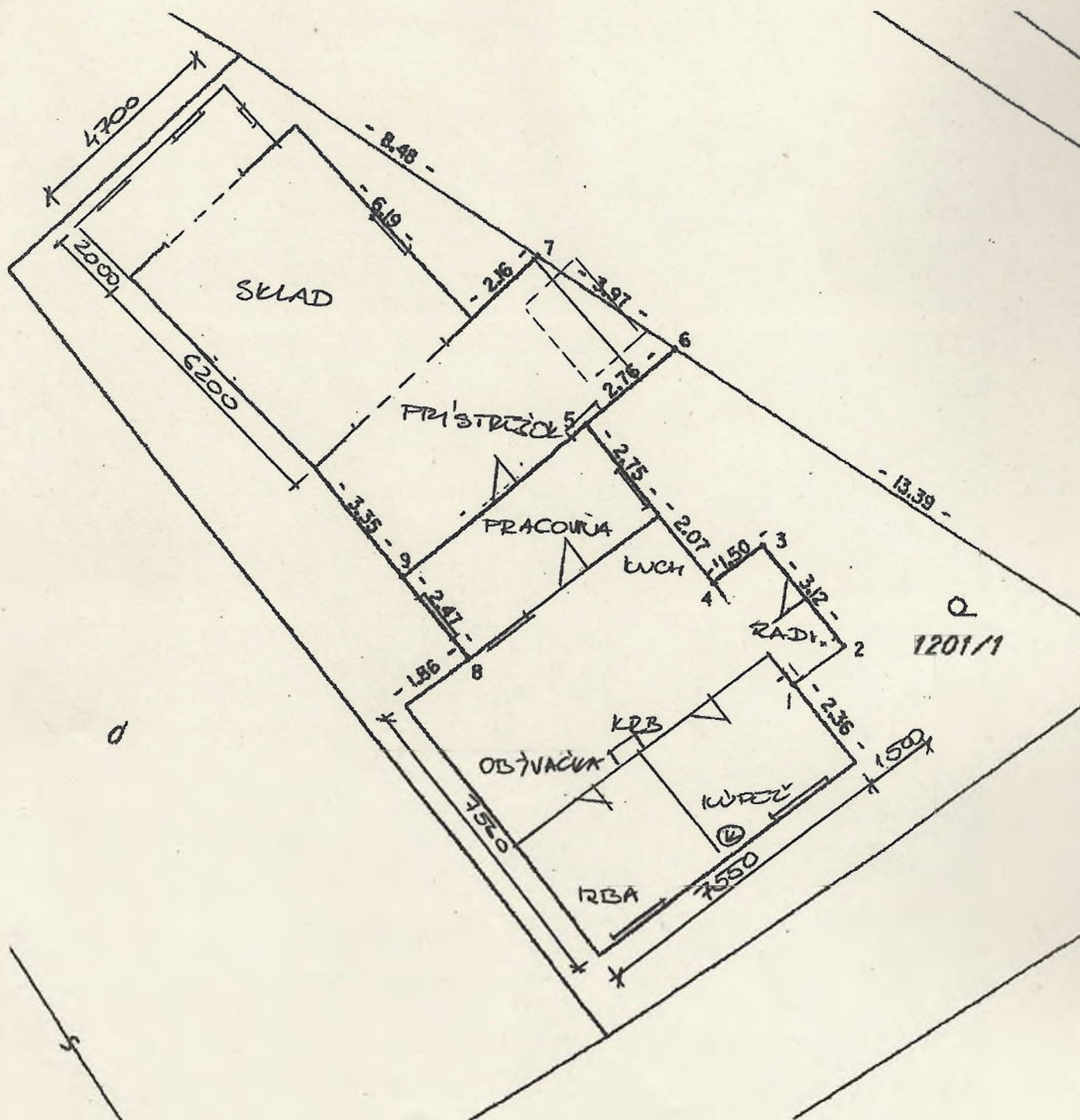
Doručí sa:

1. Paulína Bajcsiová, 930 05 Gabčíkovo, Novomestská 1720/77
2. a/a – Obecny úrad Gabčíkovo

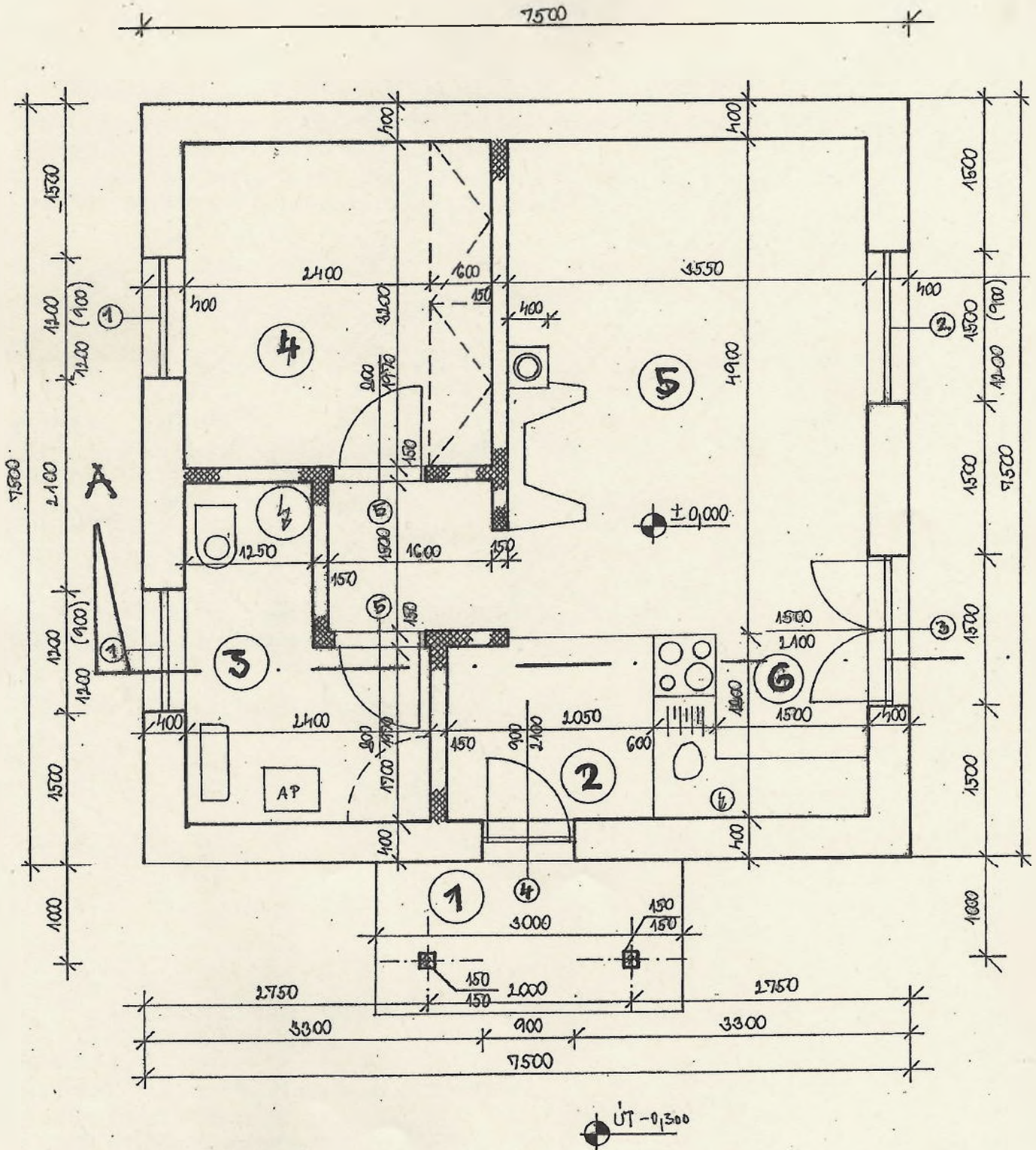
Na vedomie:

3. Ing. Karol Bakos, 945 01 Komárno, Prowazekova 8
4. a/a – Obec Gabčíkovo
5. a/a – Spoločny stavebný úrad Dunajská Streda

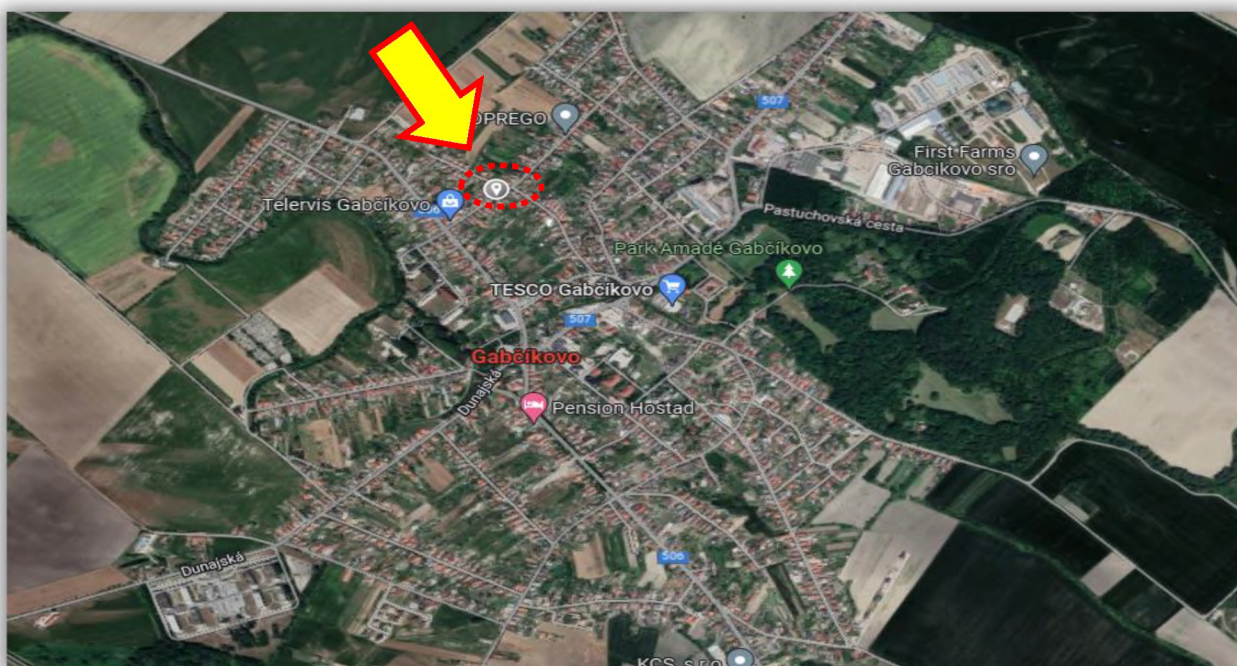
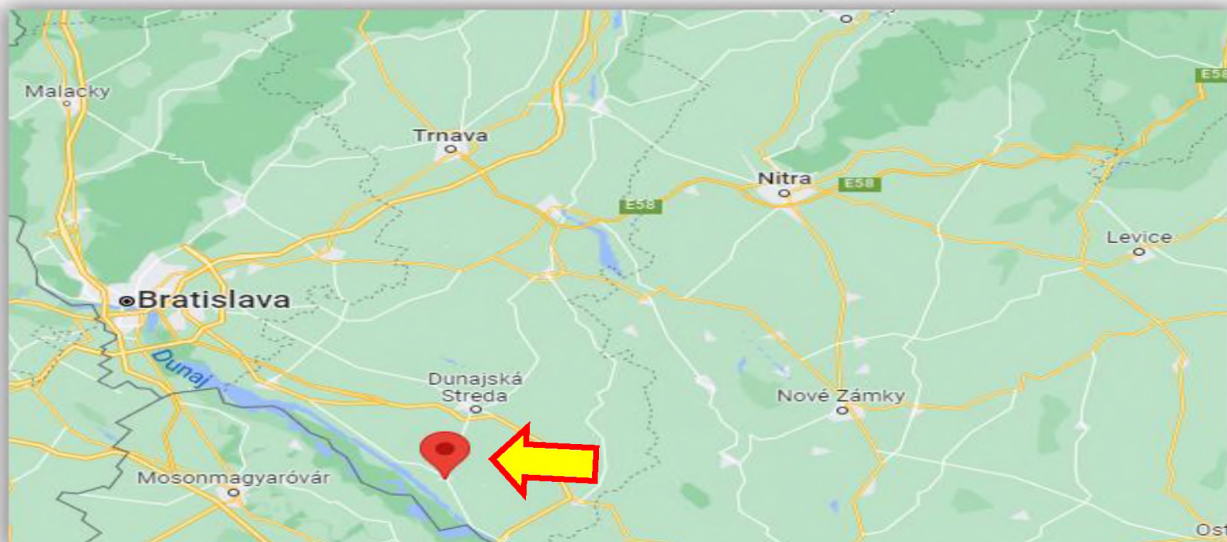
Vybavuje: Ing. Ladislav Adamiczky, Spoločny stavebný úrad Dunajská Streda
Alžbetínske nám. 1203, 3.poschodie č.dv.: 308, č.tel. 0918/ 607 327



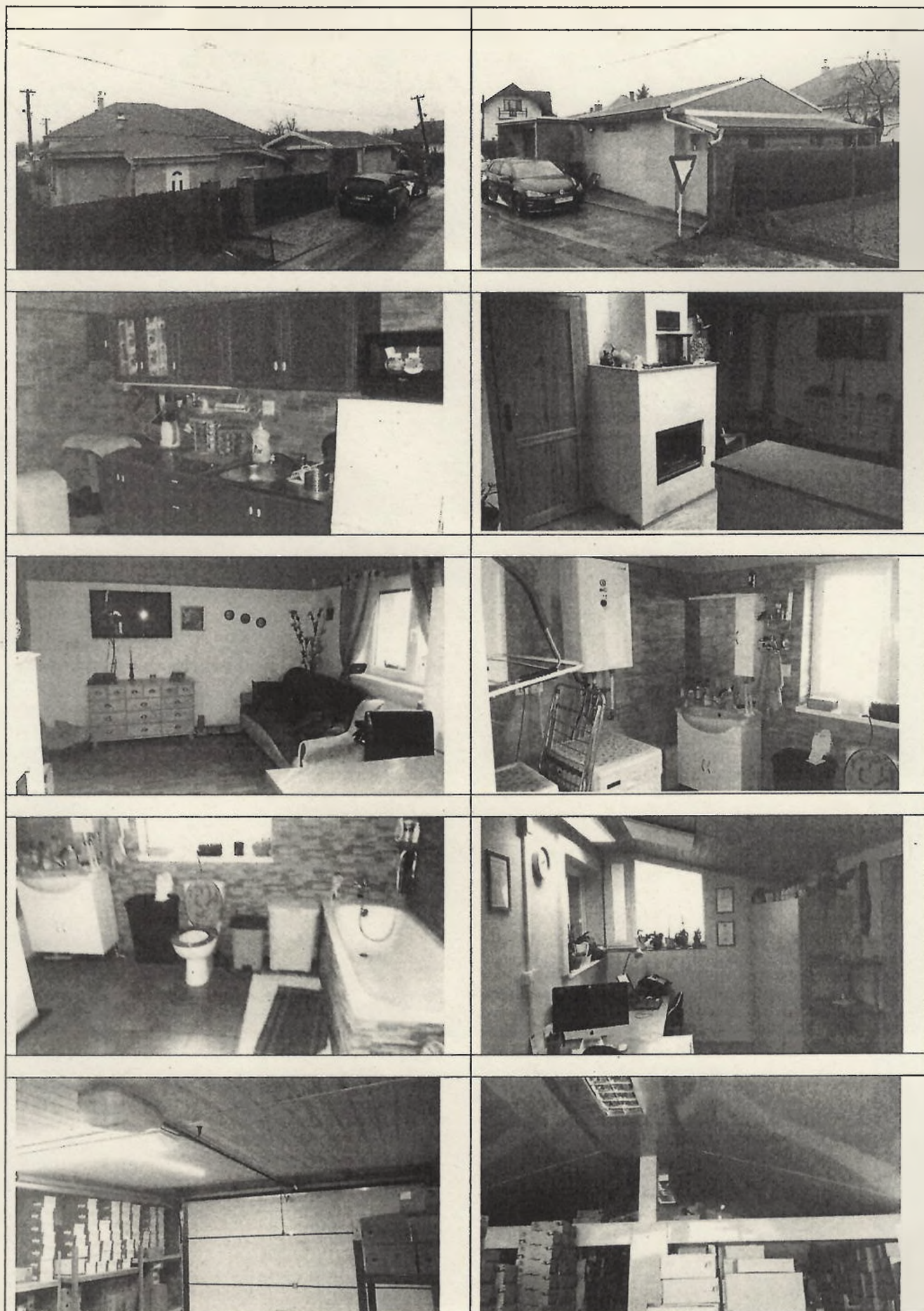
PÔDORYS PRÍZEMIA



Celková situácia







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 238/2022.

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

Ing. Tomáš Nádaský