

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby

**Zadávateľ:** AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.,  
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava,  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 72494/B

**Číslo objednávky:** Písomná objednávka zo dňa 21.09.2018

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

### **číslo 58/2018**

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,

garáž so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaná na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 5673/1, 5673/2, 5672/2, zapísané na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 32 (z toho 9 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,
- garáž so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaná na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 5673/1, 5673/2, 5672/2, zapísané na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

09.10.2018

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

16.10.2018

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 21.09.2018 (originál);
- Znalecký posudok číslo 3/2013, zo dňa 10.1.2013, vypracoval Ing. Jozef Ďuratný (vo formáte PDF).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2475, zo dňa 16.10.2018, kat. územie Vinohrady, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 16.10.2018, kat. územie Vinohrady (vyhotovená cez katastrálny portál);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 09.10.2018.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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 znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu čašu pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 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.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o

dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je bez výnosu a využívaná jej vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a záhrada a napriek tomu, že by boli za určitých podmienok čiastočne schopné dosahovať aj výnos formou prenájmu, nepodarilo sa zabezpečiť hodnoverné a preskúmateľné podklady na výpočet ich reálnej výnosovej hodnoty, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrtrok 2018 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2475**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
5672/2	166	Záhrady	4	1		
5673/1	117	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		
5673/2	24	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		

Spôsob využívania pozemku:

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

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

16- Pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby		Druh ch. n.	Umiest. stavby
			Popis stavby			
2769	5673/1	10	Rodinný dom			1
2769	5673	7	Garáž			1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

7- Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Mezey Ladislav a Anna Mezeyová r. Starčíková, Mgr., Magurská 12, Bratislava, PSČ 831 01, SR 1/1  
Dátum narodenia: 16.02.1959 Dátum narodenia: 06.12.1960

**Poznámka**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod č. V-2727/03, V-4127/06 formou dražby v prospech veriteľa: EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35724803), na pozemky parc. č. 5672/2, 5673/1, 5673/2 a na stavbu so súp.č. 2769 na pozemku parc. č. 5673/1 a stavbu so súp. č. 2769 na pozemku parc. č. 5673/2, P-2196/12, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 06.06.2018, Z-10839/2018.

Titul nadobudnutia: Kúpa V-2222/2003 zo dňa 14.8.2003

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por. č.:

Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., (IČO 35724803) na p.č.5673/1,2, 5672/2 a dom s.č.2769 podľa V-2727/2003 zo dňa 27.8.2003, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 06.06.2018, Z-10839/2018. Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., (IČO 35724803) na p.č.5673/1, 5673/2, 5672/2 a dom s.č.2769 a garáž s.č.2769 podľa V-4127/2006 zo dňa 10.5.2006, Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 06.06.2018, Z-10839/2018.stavby - rodinný dom s.č. 255 na parc.č. 1012/3, 1012/4, 1012/5 v podiele 1/1 povinného: František Horínek, nar. 4.2.1975 pre oprávneného: PROFI CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava, IČO: 35792752, súdny exekútor JUDr. Patricius Baďura, Štefana Rosívala 2, P.O.BOX 14, 841 06 Bratislav, podľa Z-3414/16, č.z.828/16

- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech na pozemky registra C KN parc.č. 5672/2, 5673/1, 5673/2 a na stavbu - rodinný dom s. č. 2769 na parc.č. 5673/1, stavba - garáž s.č. 2769 na parc.č. 5673/2, podľa exekučného príkazu č. EX -26/16 zo dňa 12.12.2017 (súdny exekútor JUDr. Jaroslav Mráz, Bratislava), Z-23771/2017

Iné údaje: Bez zápisu.  
Poznámka: Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal dňa 09.10.2018 za účasti spoluvlastníka a zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Pri obhliadke bolo vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu ohodnocovaných nehnuteľností a kontrolné zameranie v interiéri rodinného domu. Na obhliadke neboli poskytnuté žiadne informácie o stavebnotechnickom vyhotovení stavieb s odvolaním, že bude dodatočne poskytnutý znalecký posudok v ktorom budú všetky potrebné informácie.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Projektová ani iná technická dokumentácia nebola znalcovi predložená. Pôdorysy prízemí a podkrovia rodinného boli prevzaté z predloženého znaleckého posudku číslo 3/2013. Na základe obhliadky a kontrolného premerania, možno konštatovať že sa jedná o súlad so skutkovým stavom.

Aktuálny stavebnotechnický stav stavieb, príslušenstva a pozemkov v čase miestnej obhliadky vystihuje fotodokumentácia, ktorá sa nachádza v prílohe.

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisov z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbám a pozemkom je usporiadané v bezpodielovom spoluvlastníctve.

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

Pozemky:

parcelné číslo 5673/1, 5673/2, 5672/2, zapísané na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady.

Stavby:

- rodinný dom so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady;
- garáž so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaná na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady;
- ploty na parc. č. 5673/1 a 5672/2;
- studňa na parc. č. 5672/2;
- vonkajšie úpravy na pac. č. 5673/1 a 5672/2- prípojka vody, prípojka kanalizácie, spevnené plochy, vonkajšie schody, oporný múr, altánok.

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

-

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp. č. 2769 na p. č. 5673/1, k. ú. Vinohrady

Popis stavby rodinného domu prevzatý zo znaleckého posudku číslo 3/2013:

**Stavebné povolenie:** Nebolo dodané.

**Užívacie povolenie:** Kolaudačné rozhodnutie zn.: 99/15311-150/151-IMA zo dňa 22.11.1999.

Rodinný dom súpisné číslo 2769 sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava, na pozemku s parcelným číslom 5673/1, katastrálneho územia Vinohrady. Je situovaný v uličnej zástavbe domov v obytnej zóne. Jedná sa o samostatne stojaci, murovaný, rodinný dom, bez podpivničenia s jedným nadzemným podlažím a s obytným podkrovím, so sedlovou strechou.

## **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

### Prízemie:

Vstup s verandou, hala so schodiskom, kuchyňa a obývacia izba, sklad, kúpeľňa, pracovňa, kôtoľňa, hobby izba.

### Podkrovie:

Hala so schodiskom, spálňa rodičov, detská izba, kúpeľňa, herňa a detská izba s nižšou podchodnou výškou. Podľa podkladov je pri výpočte uvažované len s polovicou miestnosti.

## **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

### Prízemie:

Vstup s verandou, hala so schodiskom, kuchyňa a obývacia izba, sklad, kúpeľňa, pracovňa, kôtoľňa, hobby izba.

### Podkrovie:

Hala so schodiskom, spálňa rodičov, detská izba, kúpeľňa, herňa a detská izba s nižšou podchodnou výškou. Podľa podkladov je pri výpočte uvažované len s polovicou miestnosti.

## **TECHNICKÉ RIEŠENIE:**

Osadenie do terénu : dom je osadený na vytvorenej rovine na úrovni strechy garáže.

Základy – stavba domu má pásové základy z monolitického betónu s izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Zvislé nosné konštrukcie – obvodové múry prízemnia a podkrovia sú murované hrúbky do 40 cm.

Strecha – na dome je sedlová strecha. Krytinu tvorí hliníkový plech ALUKRIT. Klampiarske konštrukcie sú vytvorené ako kompletne, z pozinkovaného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov – fasáda je upravená omietkou na báze umelých hmôt.

Úpravy vnútorných povrchov – omietky vápenné hladké. Povrchy stien kúpeľni sú opatrené keramickým obkladom.

Podlahy – podlahy obytných miestnosti sú veľkoplošné parkety. Miestnosti príslušenstva sú keramické dlažby.

Výplne otvorov – okná v rodinnom dome sú plastové s plastovými žalúziami. Dvere sú drevené, hladké osadené v oceľových zárubniach.

Vnútorné rozvody

vodovod – v rodinnom dome je zrealizovaný rozvod teplej a studenej vody. Ohrev teplej vody je cez plynový kotol.

vykurovanie – vykurovanie domu je ústredné s napojením na plynový kotol Vaillant. radiátory sú článkové, liatinové.

elektroinštalácia – je svetelná s automatickým istením.

Na základe osobnej obhliadky možno konštatovať, že dispozičné riešenie, stavebnotechnický popis je rovnaké ako je uvedené v predložennom znaleckom posudku č. 3/2013.

V ostatných rokoch bola vykonaná modernizácia prvkov krátkodobej životnosti:

- plastové okná na prízemí vr. int. žalúzií;
- laminátové podlahy v izbách;
- maľby stien a stropov v izbách;
- výmena stroja vykurovania- plynový kotol zn. Junkers a zásobníkový ohrievač TUV.

Rodinný dom bol v čase obhliadky obývaný, zariadený, v priemernom technickom a hygienickom stave.

## **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové  
KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1990	11,65*5,60+4,10*8,15+2,20*5,15+1,30*3,65	114,73	120/114,73=1,046
1. Podkrovie	1990	11,65*5,60+5,15*2,20+8,15*4,10	109,99	120/109,99=1,091

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	-
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
15	Obklady fasád		
	15.4.d umelý kameň do 1/3	-	90
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		

	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560	560
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	7200	5145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	25	25
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.5 bm)	248	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.1 vaňa liatinová (2 ks)	40	40
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	70	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	40	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	-
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	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	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1778	250



Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7200 + 1778 * 1,046)/30,1260$	300,73
1. Podkrovie	$(5145 + 250 * 1,091)/30,1260$	179,84

### TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba rodinného domu a stavba garáže je v priemernom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie týchto stavieb neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných závažných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti nie je dostatočne zabezpečená. Na základe konštrukčného vyhotovenia a súčasného technického stavu stanovujem opotrebenie stavby lineárnou metódou, kde uvažujem so základnou životnosťou 80 rokov.



Lokálne poškodenie omietky vplyvom vlhkosti (v komore)

Lokálne poškodenie resp. opotrebovanie povrchovej úpravy steny

Poškodený keram. obklad a drevená výplň plotu od ulice

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	28	52	80	35,00	65,00
1. Podkrovie	1990	28	52	80	35,00	65,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	$300,73 \text{ Eur/m}^2 * 114,73 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,15$	97 528,93
Technická hodnota	65,00% z 97 528,93	63 393,80
1. Podkrovie z roku 1990		
Východisková hodnota	$179,84 \text{ Eur/m}^2 * 109,99 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,15$	55 913,83
Technická hodnota	65,00% z 55 913,83	36 343,99

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	97 528,93	63 393,80
1. podkrovné podlažie	55 913,83	36 343,99
Spolu	153 442,76	99 737,79

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 garáž súp. č. 2769 na p. č. 673/1, k. ú. Vinohrady

Popis stavby garáže prevzatý zo znaleckého posudku číslo 3/2013:

Garáž je samostatne stojací objekt na parcele číslo 5673/2 prístupný z komunikácie cez parc. číslo 22399/1. Objekt garáže je zapustený do terénu. Garáž je na monolitických, betónových základoch, murovaná z tehál a tehloblokov v hrúbke 35 cm. Strecha je plochá pokrytá keramikou dlažbou ktorá tvorí terasu domu. Omietky sú vápenné, na báze umelej hmoty, vráta plastové segmentové s automatickým ovládaním. Podlaha v garáži je z cementového poteru. Garáž má elektroinštaláciu. Užívaná podľa podkladov je od roku 1990.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení  
KS: 124 2 Garážové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1999	6,39*3,70	23,64	18/23,64=0,761

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.1 so zvislou izoláciou	435
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3960

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
	Spolu	2260

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3960 + 2260 * 0,761)/30,1260$	188,54

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	19	61	80	23,75	76,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$188,54 \text{ Eur/m}^2 * 23,64 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,15$	12 598,84
Technická hodnota	76,25% z 12 598,84	9 606,62

### 2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.3.1 Prípojka vody na p. č. 5673/1 a 5672/2

#### 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:  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ Eur/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 7,20 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na p. č. 5673/1 a 5672/2	1990	28	22	50	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,2 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,458 * 1,15$	1 216,05
Technická hodnota	44,00 % z 1 216,05 Eur	535,06

**2.3.2 Prípojka kanalizácie na p. č. 5673/1 a 5672/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $920/30,1260 = 30,54 \text{ Eur/bm}$   
Počet merných jednotiek: 12,50 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie na p. č. 5673/1 a 5672/2	1990	28	22	50	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 2,458 * 1,15$	1 079,09
Technická hodnota	44,00 % z 1 079,09 Eur	474,80

**2.3.3 Spevnené plochy na p. č. 5673/1 a 5672/2****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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $550/30,1260 = 18,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek: 63,40 m<sup>2</sup> ZP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p. č. 5673/1 a 5672/2	1999	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	63,4 m <sup>2</sup> ZP * 18,26 Eur/m <sup>2</sup> ZP * 2,458 * 1,15	3 272,43
Technická hodnota	62,00 % z 3 272,43 Eur	2 028,91

**2.3.4 Vonkajšie schody na p. č. 5673/1 a 5672/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $385/30,1260 = 12,78$  Eur/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $13*1,30 = 16,9$  bm stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na p. č. 5673/1 a 5672/2	1999	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	16,9 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 2,458 * 1,15	610,52
Technická hodnota	62,00 % z 610,52 Eur	378,52

**2.3.5 Oporný múr na p. č. 5673/1 a 5672/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$16,59 * 0,40 * 1,10 = 7,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr na p. č. 5673/1 a 5672/2	1999	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,15$	890,40
Technická hodnota	62,00 % z 890,40 Eur	552,05

**2.3.6 Altánok na p. č. 5672/2****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:	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$3,14 * 1,50 * 1,50 = 7,07 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok na p. č. 5672/2	1999	19	31	50	38,00	62,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,07 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,15$	2 069,82
Technická hodnota	62,00 % z 2 069,82 Eur	1 283,29

**2.4 PRÍSLUŠENSTVO****2.4.1 Plot uličný a bočný na parc. č. 5672/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	19,91m <sup>2</sup>	425	14,11 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 10,09+6,50 = 16,59 m  
 Pohľadová plocha výplne: 16,59\*1,20 = 19,91 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný a bočný na parc. č. 5672/2	1990	28	12	40	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(19,91\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,458 * 1,15$	1 159,09
Technická hodnota	30,00 % z 1 159,09 Eur	347,73

**2.4.2 Plot bočný na parc. č. 5673/1 a 5672/2****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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	19,13m	225	7,47 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,13m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			38,21 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	34,43m <sup>2</sup>	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 19,13 m  
 Pohľadová plocha výplne: 19,13\*1,80 = 34,43 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný na parc. č. 5673/1 a 5672/2	1990	28	22	50	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(19,13\text{m} * 38,21 \text{ Eur/m} + 34,43\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 2,458 * 1,15$	3 293,44
Technická hodnota	44,00 % z 3 293,44 Eur	1 449,11

**2.4.3 Studňa na p. č. 5672/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Typ: vŕtaná  
 Hĺbka: 12 m  
 Priemer: 300 mm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{cu} = 2,458$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$   
 Rozpočtový ukazovateľ: 113,19 Eur/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p. č. 5672/2	1990	28	52	80	35,00	65,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(113,19 \text{ Eur/m} * 12\text{m}) * 2,458 * 1,15$	3 839,45
Technická hodnota	65,00 % z 3 839,45 Eur	2 495,64

**2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp. č. 2769 na p. č. 5673/1, k. ú. Vinohrady	153 442,76	99 737,79
garáž súp. č. 2769 na p. č. 673/1, k. ú. Vinohrady	12 598,84	9 606,62
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody na p. č. 5673/1 a 5672/2	1 216,05	535,06
Prípojka kanalizácie na p. č. 5673/1 a 5672/2	1 079,09	474,80
Spevnené plochy na p. č. 5673/1 a 5672/2	3 272,43	2 028,91
Vonkajšie schody na p. č. 5673/1 a 5672/2	610,52	378,52
Oporný múr na p. č. 5673/1 a 5672/2	890,40	552,05
Altánok na p. č. 5672/2	2 069,82	1 283,29
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 138,31	5 252,63



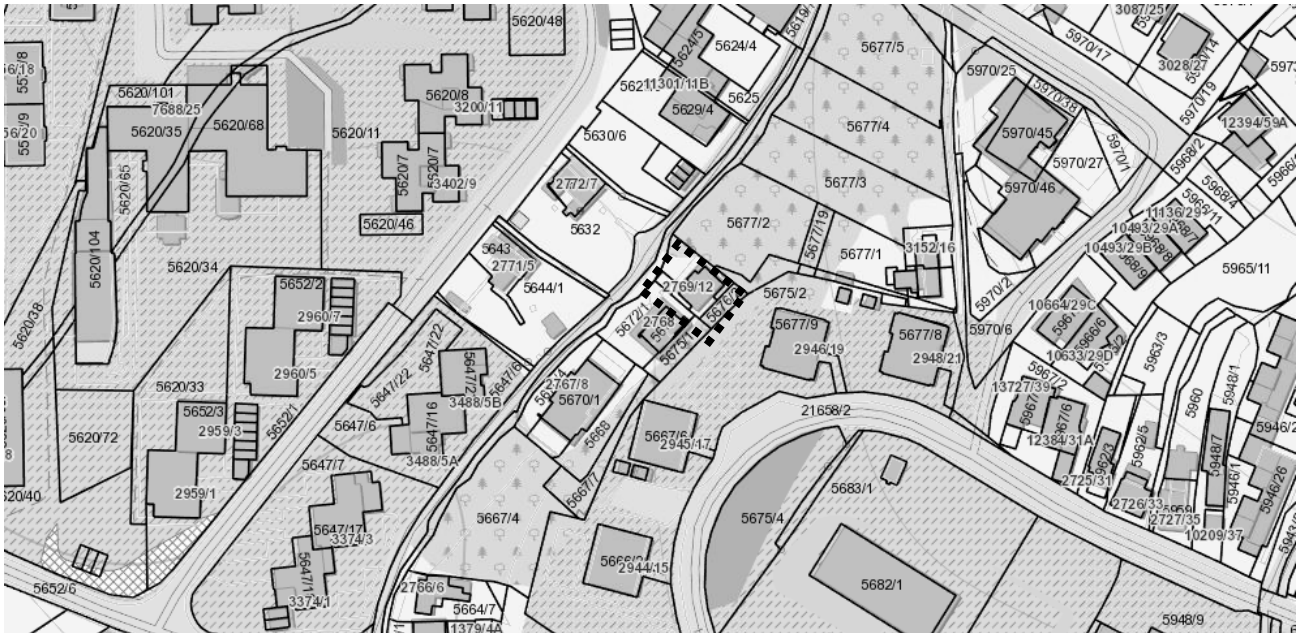
Ploty		
Plot uličný a bočný na parc. č. 5672/2	1 159,09	347,73
Plot bočný na parc. č. 5673/1 a 5672/2	3 293,44	1 449,11
Celkom za Ploty	4 452,53	1 796,84
Studňa na p. č. 5672/2	3 839,45	2 495,64
Celkom:	183 471,89	118 889,52

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave, mestská časť Nové Mesto, lokalita Kramáre. v zástavbe nadštandardných rodinných domov, bytových domov, s dostatkom zelene, asi 3,5 km severozápadne od samotného historického centra Bratislavy, kde sa nachádza kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta SR. Centrum je dostupné autom do 10 minút resp. dobré spojenie MHD (trolejbus a autobus).

V blízkom okolí resp. v pešej dostupnosti je dobrá občianska vybavenosť- základná a materská škola, pošta, základné obchody a služby, zdravotnícky komplex- nemocnica a zdravotné strediská „Kramáre“.



Mapa širšieho územia s označením polohy ohodnocovaných nehnuteľností (Zdroj: <https://zbgis.skgeodesy.sk>)

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bola stavba rodinného domu s príslušenstvom využívaná- obývaná. Funkčné využitie stavby je vymedzené účelom na ktorý bola využívaná v minulosti t.j. individuálne bývanie. Iné využitie vzhľadom na polohu je možné vylúčiť.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2475, katastrálne územie Vinohrady, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- **Záložné právo v prospech EOS KSi Slovensko s.r.o. exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva**, ako aj oznámenie o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností. Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Štefanov, kde v súčasnej dobe je možné hovoriť o nižšom dopyte (pre daný typ nehnuteľnosti). V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej

hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v Bratislave stanovený v rozpätí od 0,70–0,80. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, lokalite, charakteru objektu, dispozičnému riešeniu objektu a s prihliadnutím na situáciu v tejto lokalite stanovujem koeficient polohovej diferenciacie na 0,95.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	13	12,35
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	8	15,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	7	19,95
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,950	6	5,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,950	10	9,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	9	25,65
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,900	6	11,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,950	5	4,75
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,950	6	5,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,850	7	19,95
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,850	10	28,50

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	8	7,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,850	9	25,65
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	zhoršenie podmienok existencie stavby nad 5 rokov	IV.	0,523	8	4,18
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,095	7	0,67
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,523	4	2,09
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,950	20	19,00
	Spolu			180	288,14

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 288,14 / 180$	1,601
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 118\,889,52 \text{ Eur} * 1,601$	<b>190 342,12 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada v zastavanom území obce Bratislava, mestská časť Nové Mesto. Pozemky tvoria spolu jeden celok približne obdĺžnikového tvaru, sú svahovitého charakteru, prístupné po miestnej úzkej asfaltovej komunikácii- Magurskej ulice. V mieste sú všetky inžinierske siete- vodovod, plyn, kanalizácia, el. energia, telekomunikácie.

Pozemok parc. č. 5673/1 je z prevažnej časti zastavaný stavbou rodinného domu a ostatná časť spevnenými plochami. Pozemok parc. č. 5673/2 je celoplošne zastavaný stavbou garáže pre osobné motorové vozidlo. Pozemok parc. č. 5672 čiastočne zastavaný spevnenými plochami, vonkajšími úpravami a čiastočne zatrávnený s parkovou zeleňou a okrasnými stromami.

Vzhľadom na zastavanosť a polohu- v tesnej blízkosti susediace stavby, svahovitosť stanovujem koeficient redukujúcich faktorov 0,80. Koeficient zvyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,60- trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov a zrealizovanie východiskovej hodnoty pozemku na mernú jednotku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
5673/1	zastavané plochy a nádvoria	117	117,00	1/1	117,00
5673/2	zastavané plochy a nádvoria	24	24,00	1/1	24,00
5672/2	záhrada	166	166,00	1/1	166,00
Spolu výmera					307,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50

$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ 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)	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,70
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,70 * 0,80$	5,0544
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 5,0544$	335,56 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 307,00 \text{ m}^2 * 335,56 \text{ Eur/m}^2$	<b>103 016,92 Eur</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]
parcela č. 5673/1	$117,00 \text{ m}^2 * 335,56 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	39 260,52
parcela č. 5673/2	$24,00 \text{ m}^2 * 335,56 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	8 053,44
parcela č. 5672/2	$166,00 \text{ m}^2 * 335,56 \text{ Eur/m}^2 * 1 / 1$	55 702,96
Spolu		103 016,92

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

##### ÚLOHA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,

garáž so súpisným číslom 2769 s príslušenstvom, postavená na pozemku parcelné číslo 5673/1, zapísaná na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 5673/1, 5673/2, 5672/2, zapísané na liste vlastníctva č. 2475, obec Bratislava- m. č. Nové Mesto, katastrálne územie Vinohrady.

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

##### ODPOVEĎ:

Ku dňu 16.10.2018 **stanovujem** odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

**293 000,00 Eur**

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 2769 na p. č. 5673/1, k. ú. Vinohrady	159 680,20
garáž súp. č. 2769 na p. č. 673/1, k. ú. Vinohrady	15 380,20
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody na p. č. 5673/1 a 5672/2	856,63
Prípojka kanalizácie na p. č. 5673/1 a 5672/2	760,15
Spevnené plochy na p. č. 5673/1 a 5672/2	3 248,28
Vonkajšie schody na p. č. 5673/1 a 5672/2	606,01
Oporný múr na p. č. 5673/1 a 5672/2	883,83
Altánok na p. č. 5672/2	2 054,55
Spolu za Vonkajšie úpravy	8 409,46
Ploty	
Plot uličný a bočný na parc. č. 5672/2	556,72
Plot bočný na parc. č. 5673/1 a 5672/2	2 320,03
Spolu za Ploty	2 876,74
Studňa na p. č. 5672/2	3 995,52
Spolu stavby	190 342,12
Pozemky	
Podľa LV č. 2475, k. ú. Vinohrady - parc. č. 5673/1 (117 m <sup>2</sup> )	39 260,52
Podľa LV č. 2475, k. ú. Vinohrady - parc. č. 5673/2 (24 m <sup>2</sup> )	8 053,44
Podľa LV č. 2475, k. ú. Vinohrady - parc. č. 5672/2 (166 m <sup>2</sup> )	55 702,96
Spolu pozemky (307,00 m <sup>2</sup> )	103 016,92
Všeobecná hodnota celkom	293 359,04
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>293 000,00</b>

Slovom: Dvestodevätdešiatritisíc Eur

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

#### **Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

#### **Práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

#### **Predkupné právo**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

#### **Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

#### **Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:**

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- oznámenie o začatí výkonu záložného práva, exekučný príkaz.  
Pripravovaná dobrovoľná dražba.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 16.10.2018

Ing. Juraj Talian, PhD.

### IV. PRÍLOHY

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 21.09.2018 (1xA4)                      | Strana č. 23      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 2475, zo dňa 16.10.2018 (1xA4) | Strana č. 24      |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy zo dňa 16.10.2018 (1xA4)                             | Strana č. 25      |
| 4. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 22.11.1999- prevzaté zo ZP číslo 3/2013 (2xA4)                | Strana č. 26 - 27 |
| 5. Pôdorys prízemnia- prevzatý zo ZP číslo 3/2013 (1xA4)                                       | Strana č. 28      |
| 6. Pôdorys podkrovia- prevzatý zo ZP číslo 3/2013 (1xA4)                                       | Strana č. 29      |
| 7. Fotodokumentácia (2xA4)   | Strana č. 30- 31  |

**SPOLU PRÍLOHY: 9xA4**

**STRANA č. 23 - 31**