

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

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

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 17.2.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

64/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budovy ATU súp.č. 245 na parc.č. 796/6 vrátane príslušenstva a pozemku parc. č. 796/6 v k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 27 (7)
Počet vyhotovení: 8

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budovy ATU súp.č. 245 na parc.č. 796/6 vrátane príslušenstva a pozemku parc. č. 796/6 v k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

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 14.3.2022 od 10:30 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. Znalkyni bol predložený ZP 202/2017 Ing. František Orság, posledná fyzická obhliadka znalcom bola vykonaná dňa 25.8.2017.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.3.2022 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 14.2.2022
ZP 202/2017 Ing. František Orság

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 14.3.2022
Výpis z listu vlastníctva č. 203 pre k.ú. Vydrany zo dňa 3.4.2022
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 3.4.2022
Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
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:

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 pohnútkou.

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutel'nosť .- je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 203 v k.ú. Vydrany. List vlastníctva č. 203 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 203

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	druh. ch.n.
796/6	810	zast. ploha a nádvorie	16	1	,501

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

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
245	796/6	20	Budova ATU	1

20 - Iná budova

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

2 Kériová Iveta r. Kudriová, VYDRANY, č. 245, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 formou dobrovoľnej dražby, (vklad záložného práva povolený pod. č. V 2344/04),P-1766/16,č.z.477/16, P-1722/2021-č.z.441/21

Titul nadobudnutia záložného práva povolený pod. č. V 2344/04),P-1766/16,č.z.477/16, P-1722/2021-č.z.441/21

Titul nadobudnutia V269/04-kúpa

Titul nadobudnutia Z-11019/2021 Zmluva o postúpení pohľadávok - č.z. 409/21

3 Kériová Iveta r. Kudriová, VYDRANY, č. 245, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/8

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 formou dobrovoľnej dražby, (vklad záložného práva povolený pod. č. V 2344/04),P-1766/16,č.z.477/16, P-1722/2021-č.z.441/21

Titul nadobudnutia Uznesenie OS Bratislav V., 1D556/2004-39-Z4930/06

Titul nadobudnutia Z-11019/2021 Zmluva o postúpení pohľadávok - č.z. 409/21

4 Kéri Karol r. Kéri, VYDRANY, č. 245, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/8

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 formou dobrovoľnej dražby, (vklad záložného práva povolený pod. č. V 2344/04),P-1766/16,č.z.477/16, P-1722/2021-č.z.441/21

Titul nadobudnutia Uznesenie OS Bratislav V., 1D556/2004-39-Z4930/06

Titul nadobudnutia Z-11019/2021 Zmluva o postúpení pohľadávok - č.z. 409/21

5 Kéri Andrej r. Kéri, VYDRANY, č. 245, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/8

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 formou dobrovoľnej dražby, (vklad záložného práva povolený pod. č. V 2344/04), P-1766/16, č.z.477/16, P-1722/2021-č.z.441/21

Titul nadobudnutia Uznesenie OS Bratislav V., 1D556/2004-39-Z4930/06

Titul nadobudnutia Z-11019/2021 Zmluva o postúpení pohľadávok - č.z. 409/21

6 Kéri Roman r. Kéri, 93016, VYDRANY, č. 245, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/8

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 formou dobrovoľnej dražby, (vklad záložného práva povolený pod. č. V 2344/04), P-1766/16, č.z.477/16, P-1722/2021-č.z.441/21

Titul nadobudnutia Uznesenie OS Bratislav V., 1D556/2004-39-Z4930/06

Titul nadobudnutia R-171/10-Zmana údajov

Titul nadobudnutia Z-11019/2021 Zmluva o postúpení pohľadávok - č.z. 409/21

Tituly nadobudnutia LV:

C.9512-V/5-77; C.10 138-V/5-78- 316/78

'Z 3997/95 ZMENA NAZVU A ZAPIS BUDOVI'

C. Ťarchy:

2 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 na základe záložnej zmluvy č. 022/2013/04HU zo dňa 4.6.2004- V-2344/04, č.z. 409/21

2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na základe exekučného príkazu č. 143EX 175/2020 zo dňa 25.05.2020 Exekútorský úrad Senica, JUDr.Blanka Ružeková, Z-3833/2020-č.z.139/20

3 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 na základe záložnej zmluvy č. 022/2013/04HU zo dňa 4.6.2004- V-2344/04, č.z. 409/21

3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava, IČO: 35937874 na základe exekučného príkazu č. 143EX 175/2020 zo dňa 25.05.2020 Exekútorský úrad Senica, JUDr.Blanka Ružeková, Z-3833/2020-č.z.139/20

4 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 na základe záložnej zmluvy č. 022/2013/04HU zo dňa 4.6.2004- V-2344/04, č.z. 409/21

5 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 na základe záložnej zmluvy č. 022/2013/04HU zo dňa 4.6.2004- V-2344/04, č.z. 409/21

5 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova č. 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 na základe exekučného príkazu č. 418EX 492/21 zo dňa 12.01.2022 Exekútorský úrad Trnava, JUDr.Barbora Vatrťová, Z-362/2022-č.z.13/22

6 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21/21, 814 99 Bratislava, IČO: 35776005 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. 418EX 964/21 zo dňa 08.02.2022 Exekútorský úrad Trnava, JUDr.Barbora Vatrťová, Z-1178/2022-č.z.49/22

6 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 85102 Bratislava, IČO: 35724803 na základe záložnej zmluvy č. 022/2013/04HU zo dňa 4.6.2004- V-2344/04, č.z. 409/21

Iné údaje:

2 V2344/04-záložná zmluva

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 14.3.2022 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 14.3.2022 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). 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 bola vyhotovená znalcom dňa 14.3.2022.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Nakoľko mi nehnuteľnosti neboli sprístupnené k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Budova ATU súp.č. 245 na parc. č. 796/6 k.ú. Vydrany s príslušenstvom
Pozemok parc. č. 796/6 k.ú. Vydrany

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Budova ATU súp. č. 245, k.ú. Vydrany

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka predmetu ohodnotenia, preberám do značnej miery popis nehnuteľnosti zo ZP 202/2017 Ing. František Orság.

Objekt je postavený v obci Vydrany. Jedná sa o samostatne stojaci prízemný rodinný dom, podpivničený bez využitého podkrovia. Jedná sa o samostatne stojaci objekt obdĺžnikového pôdorysu so stanovou strechou. Stavba bola postavená na rovinnom teréne v zastavanom území obce Vydrany. Stavba bola určená na celoročné bývanie. Samostatne stojaci rodinný dom je postavený vo dvore, v zástavbe rodinných domov na rožnej parcele. Prístupný je priamo z verejnej komunikácie a chodníka cez dvor.

Pôvodná stavba z roku 1975 bola postavená pre potreby telekomunikácií ako prevádzková budova. Následne kúpou v roku 2003 bola budova prestavaná na rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Na základe potrieb vlastníka bola na dome realizovaná rekonštrukcia, v roku 2008 prístavba a prestavba. V rámci rekonštrukcie boli vymenené prvky krátkodobej a dlhodobej životnosti, vymenené boli okná, podlahy v kúpeľni a v kuchyni. Stavebno-technický stav rodinného domu:

Rodinný dom má dobrú údržbu, bol postavený v roku 1975, v roku 2008 bola realizovaná prestavba, prístavba. Pôvodná stavba bola realizovaná v roku 1975, prístavba rozmerov 8 x 4 m bola zhotovená v roku 2008. Stavba je vybudovaná na rovinnom teréne, založená je na betónových základových pásoch z prostého betónu s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná obvodová konštrukcia je murovaná z tehál hrúbky 450 mm. Prístavba je realizovaná z blokov. Priečky sú murované z tehál 150 - 300 mm. Stropná konštrukcia nad suterénom a prízemím je prefabrikovaná. Celý rodinný dom je zastrešený stanovou strechou s krytinou obyčajnou pálenou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky stien sú brizolitové. Podlahy sú nové s nášľapnou vrstvou z veľkoplošnej laminátovej podlahy v obytných miestnostiach a keramikou dlažbou na chodbe, v kuchyni a kúpeľni. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, plynovým sporákom kombinovaným. V kúpeľni je keramický obklad stien, keramické umývadlo, plastová rohová vaňa, batérie pákové. Vo WC je keramická WC kombi misa so spodnou nádržkou. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Okná sú plastové. Dvere sú drevené hladké plné aj presklené v ocelových zárubniach. Vykurovanie je ústredné plynové - kotlom so zásobníkom TÚV. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením. Ohodnocovaný rodinný dom je napojený na verejný rozvod plynu, vodovod a NN. Odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. Dom bol niekoľkokrát zrekonštruovaný.

Vybavenie suterénu: plynová varná platňa, elektrická rúra, nerezový jednodrez kuchynský, plynový kotol, zásobník TÚV

Vybavenie prízemnia: plynová varná platňa, elektrická rúra, digestor, nerezový jednodrez kuchynský, odsávač pár, WC, umývadlo a plastová rohová vaňa.

Dispozičné riešenie:

Suterén: chodba, 2 izby, kuchyňa, kotolňa a sklad.

Prízemie: zádverie, predsieň, hala, kuchyňa s obývačkou, kúpeľňa, WC a 3 izby.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie v inom prevedení a vyhotovení sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia respektíve vyhotovenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1975	13,4*12,5	167,5	120/167,5=0,716
1. NP	1975	13,4*12,5	167,5	
1. NP	2008	8*4	32	
Spolu 1. NP			199,5	120/199,5=0,602

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
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		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlóvé ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlisy (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
27	Rozvod televízny a rádiantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod sviestiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	5920	6860

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.8 bm)	132	297
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	20	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	517	1042

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5920 + 517 * 0,716)/30,1260$	208,80
1. NP	$(6860 + 1042 * 0,602)/30,1260$	248,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1975	47	53	100	47,00	53,00
1. NP	1975	47	53	100	47,00	53,00
1. NP - prístavba	2008	14	53	67	20,90	79,10

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	208,80 €/m ² *167,50 m ² *2,851*0,95	94 725,33
Technická hodnota	53,00% z 94 725,33	50 204,42
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	248,53 €/m ² *167,50 m ² *2,851*0,95	112 749,46
Technická hodnota	53,00% z 112 749,46	59 757,21
1. NP - prístavba z roku 2008		
Východisková hodnota	248,53 €/m ² *32,00 m ² *2,851*0,95	21 540,19
Technická hodnota	79,10% z 21 540,19	17 038,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	94 725,33	50 204,42
1. nadzemné podlažie	134 289,65	76 795,50
Spolu	229 014,98	126 999,92

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie od ulice**

Oplotenie domu, odčlenenie od ulice. Plot bol vybudovaný v roku 2008. Vyhotovený je z betónového základového pásu, betónovej podmurovky a z plotových tvárnic. Sú v ňom usadené 2 x oceľové posuvné vráta výplňou z profilovaného pozinkovaného plechu a 2 x plotové vrátko. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	41,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	41,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	61,50m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 41 m
Pohľadová plocha výplne: $41 * 1,5 = 61,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(41,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 61,50\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	12 217,41
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 12 217,41 \text{ €}$	8 796,54

2.2.2 Prípojka vody

Vodovodná prípojka vedie z verejného vodovodu do domu. Vyhotovená bola z plastového potrubia DN 40, dĺžky 5 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane návrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	575,41
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 575,41 \text{ €}$	34,52

2.2.3 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónová s príslušenstvom a poklopom. Vybudovaná je na parc. č. 796/6. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,5*1,2*1,6 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	1 983,39
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 1\,983,39 \text{ €}$	119,00

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka z plastových rúr odvádza splaškové vody z rodinného domu do žumpy. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	214,39
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 214,39 \text{ €}$	12,86

2.2.5 Žumpa

Žumpa je železobetónová, vybudovaná na parcele číslo 796/6 sú do nej odvádzané splaškové vody z rodinného domu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	15 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1975	47	23	70	67,14	32,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	4 382,81
Technická hodnota	$32,86 \% \text{ z } 4\,382,81 \text{ €}$	1 440,19

2.2.6 Prípojka NN

Elektrická prípojka vzdušná bola vybudovaná v roku 1975. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,86 €/bm
Počet merných jednotiek:	50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,851 * 0,95$	2 000,19
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 2\,000,19 \text{ €}$	120,01

2.2.7 Prípojka plynu

Plynová prípojka od domu po napojenie na verejný rozvod plynu bola vybudovaná v roku 1975 v dĺžke 5 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	191,08
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 191,08 \text{ €}$	11,46

2.2.8 Spevnené plochy

Komunikačný priestor a odstavné plochy v dvornej časti - betónové plochy boli vybudované v roku 1975. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $25*8+15*10 = 350 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$350 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	8 180,87
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 8 180,87 \text{ €}$	490,85

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova ATU súp. č. 245, k.ú. Vydrany	229 014,98	126 999,92

Oplotenie od ulice	12 217,41	8 796,54
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	575,41	34,52
Vodomerná šachta	1 983,39	119,00
Prípojka kanalizácie	214,39	12,86
Žumpa	4 382,81	1 440,19
Prípojka NN	2 000,19	120,01
Prípojka plynu	191,08	11,46
Spevnené plochy	8 180,87	490,85
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 528,14	2 228,89
Celkom:	258 760,53	138 025,35

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území obce Vydrany, k.ú. Vydrany, okres Dunajská Streda. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci podpivničený rodinný dom s jedným nadzemným a neobytným podkrovím. Dom je situovaný v okrajovej časti obce. V obci je primeraná občianska vybavenosť. Od okresného mesta Dunajská Streda je obec vzdialená 4,5 km. Dostupnosť hlavného mesta SR Bratislavy je výborná. Prístup na pozemky je z verejnej komunikácie. Dom je dobre dostupný, napojenie na komunikácie je výborné. Orientácia obytných miestností je prevažne na juhovýchod. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je budova ATU dlhodobo využívaná na bývanie a nie je predpoklad, že by došlo zmene užívania na iný účel.

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

Na LV č. 203 k.ú. Vydrany sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid'. LV č. 203 v prílohe.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydanéj ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	87,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 87,59 / 180$	0,487
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 138\,025,35 \text{ €} * 0,487$	67 218,35 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Vydrany. Je evidovaný na LV č. 203 ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parc. č. 796/6 je čiastočne zastavaný rodinným domom súp. č. 245. Prístup na pozemok je zo spevnenej obecnej komunikácie. Pozemok je mierne svahovitý, oplatený. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, elektriny a plynu.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
796/6	zastavané plochy a nádvoria	810	810,00	1/1	810,00

Obec:

Vydrany

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 45,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 29,88 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
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)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1178
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 29,88 \text{ €/m}^2 * 1,1178$	33,40 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 810,00 \text{ m}^2 * 33,40 \text{ €/m}^2$	27 054,00 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budovy ATU súp.č. 245 na parc.č. 796/6 vrátane príslušenstva a pozemku parc. č. 796/6 v k.ú. Vydrany, obec Vydrany, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 67 218,35 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 27 054,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova ATU súp. č. 245, k.ú. Vydrany	61 848,97
Oplotenie od ulice	4 283,92
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	16,81
Vodomerná šachta	57,95
Prípojka kanalizácie	6,26
Žumpa	701,37
Prípojka NN	58,44
Prípojka plynu	5,58
Spevnené plochy	239,04
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 085,47
Spolu stavby	67 218,35
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 796/6 (810 m ²)	27 054,00
Všeobecná hodnota celkom	94 272,35
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	94 300,00

Slovom: Deväťdesiatštyritisícristo Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 203 k.ú. Vydrany sú zapísané poznámky a evidované tarchy vid' LV č. 203 v prílohe.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou dňa 4.4.2022

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 203 k.ú. Vydrany zo dňa 3.4.2022
2. Katastrálna mapa zo dňa 3.4.2022
3. Projektová dokumentácia - pôdorysy
4. Potvrdenie obce
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 64/2022.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec