

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

63/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp.č. 297 na parc.č. 334/7 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 334/7, 334/11 v k.ú. Baka, obec Baka, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 31 (10)
Počet vyhotovení: 9

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp.č. 297 na parc.č. 334/7vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 334/7, 334/11 v k.ú. Baka, obec Baka, 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):

14.3.2022

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 17.2.2022

ZP 121/2004 Ing. Peter Čepček

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 14.3.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 176 pre k.ú. Baka zo dňa 4.4.2022

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 neprímeranou 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.

Nehnuteľnosť - 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 opotrebenia 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:

Nie sú

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.

Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použité sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 176 v k.ú. Baka. List vlastníctva č. 176 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 176

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.
334/7	800	zast. ploha a nádvorie	15	1	,501
334/11	897	záhrada	4	1	,501

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

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
297	334/7	10	Rodinný dom	1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

2 Ruckschloss Jozef a Mária ,Čiernovodská č.19,Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko s.r.o. IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-12/2022-č.z.4/22

Titul nadobudnutia V 4796/03 Kúpa

Titul nadobudnutia V 3838/04 záložná zmluva-82/04

Titul nadobudnutia Z 11002/21 Postúpenie pohľadávky- č.z.199/21

3 Ruckschlossová Adriana ,Čiernovodská č.19,Bratislava

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: EOS KSI Slovensko s.r.o. IČO: 35724803 so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava formou dobrovoľnej dražby, P-12/2022-č.z.4/22

Titul nadobudnutia V 4796/03 Kúpa

Titul nadobudnutia V 3838/04 záložná zmluva-82/04

Titul nadobudnutia Z 11002/21 Postúpenie pohľadávky- č.z.199/21

C. Ďarchy:

2 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. Pajštúnska 5,851 02 Bratislava IČO:35724803 V 3838/04 -82/04, Z 11002/21- č.z.199/21

2 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava- Ružinov, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č. 418EX 289/19 zo dňa 06.02.2020, Exekútorický úrad Trnava, JUDr.Barbora Vatrťová - súdny exekútor, Z-1027/2020- č.z.25/20

3 Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko s.r.o. Pajštúnska 5,851 02 Bratislava IČO:35724803 V 3838/04 -82/04, Z 11002/21- č.z.199/21

3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/A, Bratislava, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č. 418EX 490/20 zo dňa 27.12.2021 Exekútorický úrad Trnava JUDr.Barbora Vatrťová, Z-12705/2021-č.z.217/21

3 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP- distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.418EX 420/20 zo dňa 26.01.2022 Exekútorický úrad Trnava, JUDr.Barbora Vatrťová, Z-746/2022-č.z.22/22

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 14.3.2022 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 14.3.2022.

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

Technická dokumentácia v zásade súhlasí so skutkovým 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:

Rodinný dom súp.č. 297 na parc. č. 334/7 k.ú. Baka s príslušenstvom
Pozemok parc. č. 334/7, 334/11 k.ú. Baka

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 Rodinný dom súp. č. 297, k.ú. Baka

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce Baka, k.ú. Baka. Ide o čiastočne podpivničený rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami. Dom má plochú strechu.

Prístup k pozemku na ktorom je dom postavený je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Dom je napojený na vodu, elektrinu a plyn z verejných sietí, odkanalizovaný je do žumpy. Dom bol daný do užívania v roku 1976. Je udržiavaný v dobrom technickom stave. Opotrebenie je primerané veku domu a použitým materiálom.

Dispozičné riešenie:

1. PP: pivnica

1. NP: zádverie, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, schodisko a tri obytné miestnosti

2. NP: chodba, 4 obytné miestnosti a terasa.

Technické riešenie:

Dom je založený na základových pásoch z prostého betónu. Nosné steny v suteréne sú taktiež z prostého betónu, na nadzemných podlažiach sú murované. Stropné konštrukcie sú betónové monolitické s rovným podhl'adom. Strecha je plochá jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Okná sú drevené zdvojené s vonkajšími žalúziami. Vstupné dvere do domu sú plastové s izolačným dvojsklom. Interiérové dvere sú drevené v ocelových zárubniach. Schodisko je železobetónové monolitické so stupňami z liateho terazza. Povrchovú úpravu stien tvorí vápenná omietka hladká, vonkajších stien brizolit. Nášľapnú vrstvu podláh tvorí veľkoplošná laminátové podlaha, liate terazzo a keramická dlažba. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné sú taktiež z pozinkovaného plechu. Krytinu strechy tvoria asfaltové natavované pásy. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom, odsávačom pár, elektrickou rúrou s varnou doskou a s umývačkou riadu. V kúpeľni je liatinová vaňa, keramické umývadlo, batérie sú pákové nerezové. V samostatnom WC je keramická WC misa so zadným splachovaním. Príprava TUV je zabezpečená zásobníkovým ohrievačom, vykurovanie domu je lokálne. V dome sú rozvody vykurovania s panelovými radiátormi. Dom je napojený na verejný rozvod vody, elektriny a plynu (plyn v dome je odpojený). Odkanalizovaný je do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1976	1,2*(4,85*4,57)	26,59	120/26,59=4,513
1. NP	1976	9,8*9,85+3*6	114,53	120/114,53=1,048
2. NP	1976	9,8*9,85	96,53	120/96,53=1,243

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	-	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	-	180	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	-
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	-	135
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	-	75
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	-
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			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95	95
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-

	25.2 svetelná	155	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35	-
	Spolu	3580	5830	3760

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155	-
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) (4.2 bm)	-	231	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	40	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
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	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	120
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	65	1206	120

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	$(3580 + 65 * 4,513)/30,1260$	128,57
1. NP	$(5830 + 1206 * 1,048)/30,1260$	235,47
2. NP	$(3760 + 120 * 1,243)/30,1260$	129,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1976	46	54	100	46,00	54,00
1. NP	1976	46	54	100	46,00	54,00
2. NP	1976	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	128,57 €/m ² *26,59 m ² *2,851*0,95	9 259,31
Technická hodnota	54,00% z 9 259,31	5 000,03
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	235,47 €/m ² *114,53 m ² *2,851*0,95	73 042,51
Technická hodnota	54,00% z 73 042,51	39 442,96
2. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	129,76 €/m ² *96,53 m ² *2,851*0,95	33 925,32
Technická hodnota	54,00% z 33 925,32	18 319,67

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	9 259,31	5 000,03
1. nadzemné podlažie	73 042,51	39 442,96
2. nadzemné podlažie	33 925,32	18 319,67
Spolu	116 227,14	62 762,66

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie I.**

Oplotenie parcely č. 334/7 bolo uskutočnené s výstavbou domu v roku 1976. Plot je situovaný na uličnej hranici pozemku. Základy sú betónové, výplň plotu je murovaná z ozdobných tehál. Plot nemá povrchovú úpravu. Výška výplne plotu je 1,45 m, dĺžka plote 20,05 m.. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	29,73m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			

a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
------------------	------	------	-------------

Dĺžka plotu: 20,5 m
Pohľadová plocha výplne: $20,5 * 1,45 = 29,73 \text{ m}^2$
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 I.	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 29,73\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	6 047,60
Technická hodnota	8,00 % z 6 047,60 €	483,81

2.2.2 Oplotenie II.

Oplotenie parcely č. 334/11 bolo uskutočnené s výstavbou domu v roku 1976. Plot je situovaný na hranici pozemku parc. č. 334/11. Základy sú betónové okolo drevených stĺpov, výplň plotu je zo strojového pletiva. 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:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	84,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	135,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 84,5 m
Pohľadová plocha výplne: $84,5 * 1,6 = 135,20 \text{ m}^2$
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 II.	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(84,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 135,20\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	6 940,92
Technická hodnota	8,00 % z 6 940,92 €	555,27

2.2.3 Prípojka vody

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
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 vody	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	505,68
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 505,68 \text{ €}$	40,45

2.2.4 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,2 = 1,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	1 191,41
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1 191,41 \text{ €}$	95,31

2.2.5 Prípojka kanalizácie

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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,5 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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	537,65
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 537,65 \text{ €}$	43,01

2.2.6 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: $3,3 * 3,8 * 1,4 = 17,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Žumpa	1976	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,56 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	5 130,81
Technická hodnota	$34,29 \% \text{ z } 5 130,81 \text{ €}$	1 759,35

2.2.7 Prípojka NN**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná ALFe
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,851 * 0,95$	2 157,28
Technická hodnota	8,00 % z 2 157,28 €	172,58

2.2.8 Prípojka plynu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek:	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 plynu	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	171,97
Technická hodnota	8,00 % z 171,97 €	13,76

2.2.9 Spevnené plochy**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3*4,5 = 13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	400,38
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 400,38 \text{ €}$	32,03

2.2.10 Vonkajšie schody**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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $6*2,2+6*1,2 = 20,4 \text{ bm stupňa}$
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 [%]
Vonkajšie schody	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,4 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,851 * 0,95$	1 394,02
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1 394,02 \text{ €}$	111,52

2.2.11 Prestrešenie za domom**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6*3 = 18 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 [%]
Prestrešenie za domom	2016	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	5 049,25
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 5 049,25 \text{ €}$	4 443,34

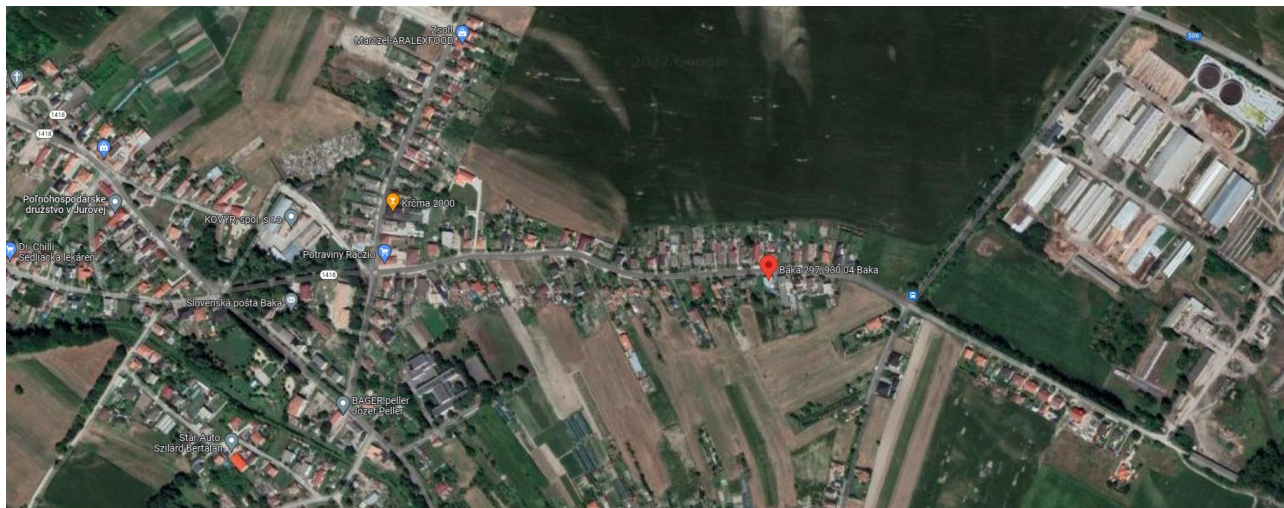
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 297, k.ú. Baka	116 227,14	62 762,66
Ploty		
Oplotenie I.	6 047,60	483,81
Oplotenie II.	6 940,92	555,27
Celkom za Ploty	12 988,52	1 039,08
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	505,68	40,45
Vodomerná šachta	1 191,41	95,31
Prípojka kanalizácie	537,65	43,01
Žumpa	5 130,81	1 759,35
Prípojka NN	2 157,28	172,58
Prípojka plynu	171,97	13,76
Spevnené plochy	400,38	32,03
Vonkajšie schody	1 394,02	111,52
Prestrešenie za domom	5 049,25	4 443,34
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 538,45	6 711,35
Celkom:	145 754,11	70 513,09

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území obce Baka, k.ú. Baka, okres Dunajská Streda. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci čiastočne podpivničený rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami a plochou strechou. Dom je situovaný v okrajovej časti obce. V obci je primeraná občianska vybavenosť. Od okresného mesta Dunajská Streda je obec vzdialená 14 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. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je rodinný dom využívaný na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by došlo zмене užívania na iný účel.

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

Na LV č. 176 k.ú. Baka sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid' LV č. 176 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 vydané 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 ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				

	nehnutelnosť 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				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,050	10	10,50
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 k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
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 I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
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	101,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 101,77 / 180$	0,565
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 70\ 513,09 \text{ €} * 0,565$	39 839,90 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Baka. Sú evidované na LV č. 176 ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada. Pozemok parc. č. 334/7 je čiastočne zastavaný rodinným domom súp. č. 297.

Prístup na pozemok je zo spevnenej obecnej komunikácie. Pozemok je rovinatý, oplotený. 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]
334/7	zastavané plochy a nádvorcia	800	800,00	1/1	800,00
334/11	záhrada	897	897,00	1/1	897,00
Spolu výmera					1 697,00

Obec: Baka

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	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 diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1178
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,1178$	29,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 697,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ €/m}^2$	50 383,93 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 334/7	$800,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	23 752,00
parcela č. 334/11	$897,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	26 631,93
Spolu		50 383,93

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp.č. 297 na parc.č. 334/7 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 334/7, 334/11 v k.ú. Baka, obec Baka, okres Dunajská Streda, Trnavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 39 839,90 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 50 383,93 €

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 neprimeranou pohnútkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 297, k.ú. Baka	35 460,91
Ploty	
Oplotenie I.	273,35
Oplotenie II.	313,73
Spolu za Ploty	587,08
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	22,85
Vodomerná šachta	53,85
Prípojka kanalizácie	24,30
Žumpa	994,03
Prípojka NN	97,51
Prípojka plynu	7,77
Spevnené plochy	18,10
Vonkajšie schody	63,01
Prestrešenie za domom	2 510,49
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 791,91
Spolu stavby	39 839,90
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 334/7 (800 m ²)	23 752,00
Pozemok - parc. č. 334/11 (897 m ²)	26 631,93
Spolu pozemky (1 697,00 m²)	50 383,93
Všeobecná hodnota celkom	90 223,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	90 200,00

Slovom: Deväťdesiattisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 176 k.ú. Baka sú zapísané poznámky a evidované t'archy vid'. LV č. 176 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. 176 k.ú. Baka zo dňa 4.4.2022
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 63/2022.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec