

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 16.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

105/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Bernolákovo so súp. č. 508, postavený na parcele č. 4887/37, vrátane príslušenstva
a pozemkov reg. „C“ parc. č. 4887/37 a 4880/550, podľa výpisu z LV č. 929, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, za
účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 59 (15)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Bernolákovo so súp. č. 508, postavený na parcele č. 4887/37, vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 4887/37 a 4880/550, podľa výpisu z LV č. 929, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. 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 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 dobrovoľnej 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 09.07.2025 o 13:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 102/2013, ktorý vyhotovil znalec Ing. Andrea Tešovičová.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 09.07.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Fotodokumentácia zo znaleckého posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy.
- Objednávka znaleckého posudku z dňa 16.06.2025.
- Čestné prehlásenie z príloh znaleckého posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová
- Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 09.07.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4887/37 v Obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, zo dňa 31.07.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 929, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, zo dňa 31.07.2025.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, 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 znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., 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 znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa 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
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **obec Bernolákovo – okres Senec ($k_M = 0,95$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **I. kvartál 2025 vo výške 3,954**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 929 v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 929

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
4880/550	10	Záhrada	4		1	1	
4887/37	523	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
508	4887/37	10	rod. dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda:*Druh stavby*2 *Pol'nohospodárska budova*10 *Rodinný dom**Umiestnenie stavby*1 *Stavba postavená na zemskom povrchu*

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

Vlastník

1 **Tešovičová Andrea, Obilná 27 Bernolákovo, Dátum narodenia: 12.04.1970**

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2029/00, GP 10/2000

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 Občianskeho zákonníka na pozemky parc.č. 4880/550, 4887/37 a na stavbu rodinný dom s.č. 508 na parc. č. 4887/37 v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 81102 Bratislava (IČO: 36854140), (pod V 4602/13) formou dražby; podľa P-197/2025.

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s. BA (IČO 31 31 8916) na rodinný dom sč 508 na parc.č.4887/37, na pozemky parc.č.4880/550, parc.č.4880/37, podľa V-4602/13 zo dňa 03.09.2013

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 09.07.2025 o 13:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 929, k.ú. Bernolákovo, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie).

Znalec neobdržal od zadávateľa kúpnu zmluvu na základe ktorej vlastníkom nehnuteľnosti nadobudol jej vlastníctvo. Kúpna zmluva nebola ani súčasťou príloh znaleckého posudku č. 102/2013, ktorý vypracoval znalec Ing. Andrea Tešovičová o ktorého informácie sa znalec v tomto znaleckom posudku opieral.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 4888/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu OBEC BERNOLAKOVO, Hlavná 111, Bernolákovo, PSČ 900 27, SR.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 102/2013 vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom

s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, čestné prehlásenie, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2013. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Stavebné povolenie: nebolo predložené

Konkrétne potvrdenie o veku stavby nebolo v posudku zdôvodnené a preukázané, znalcom bolo predložené len čestné prehlásenie o rokoch prerábok, ktoré je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 102/2013 vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová, znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku. Znalec počítal s rokom začiatku užívania 1983 tak ako bolo počítané v znaleckom posudku č. 102/2013.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová (kópia, kompletná), ktorý bol vyhotovený pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres rodinného domu s príslušenstvom, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy, s najväčšou pravdepodobnosťou je v súlade so skutočnosťou.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 4880/550 ako Záhrada o výmere 10 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 929, v Obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 4887/37 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 929, v Obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec

Stavby

- Rodinný dom, so súp. č. 508, postavený na pozemku reg „C“ p.č. 4887/37, vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 929, v Obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Bernolákovo, a uvedené pozemky spadajú pod oblasť „plochy obytného prostredia: chromeextension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/https://www.bernakovo.sk/data/page/bernakovo.s k/19037/1-upn-bernakovo-vykres-sirsich-vztahov.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na ulici Obilná, súp. č. 508, parc. č. 4887/37, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, Okres Senec

POPIS STAVBY

Stavebnotechnický popis rodinného domu so súp. číslom 508, stojaci na parcele č. 4887/37, vrátane príslušenstva, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 102/2013, ktorý vypracoval znalec Ing. Andrea Tešovičová. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, čestné prehlásenie, ako aj

technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 102/2013. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2013. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 102/2013, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby rodinného domu súp. č. 508 s príslušenstvom, parc. č. 4887/37, obec Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová (kópia, kompletná).

a) Popis umiestnenia a dispozície rodinného domu:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v katastrálnom území Bernolákovo, v obci Bernolákovo, na parcele č. 4887/37. Ide o samostatne stojaci rodinný dom, ktorý má záhrady a predzáhradku. Rodinný dom zaradujeme podľa JKS0 ku JKS0 803.6 /KS – 1110/. Index stavebných prác, pre uvedené JKS0 je 2,211. Index použijem aj pre ostatné objekty.

Rodinný dom má podzemné podlažie, kde sa nachádza sklad, technická miestnosť a schodisko, 1 nadzemné podlažie – prízemie, na ktorom sa nachádza kuchyňa, hala so schodiskom, obytná miestnosť, kúpeľňa s WC a zádverie a druhé nadzemné podlažie – poschodie, na ktorom sa nachádzajú obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, hala so schodiskom a loggia.

b) Technický popis a vybavenie:

Rodinný dom je založený na betónových základoch s vodorovnou a zvislou izoláciou. Obvodové murivo nadzemných podlaží je z tvaroviek Siporex, hrúbky 300 mm. Obvodové murivo suterénu je z betónu. Priečky v dome sú z tvaroviek Siporex.

Stropy na rodinnom dome sú železobetónové, s rovným podhl'adom. Vnútna povrchová úprava je z hladkej omietky. Na nadzemných podlažiach sú zhotovené aj stierky alebo tapety.

Strecha na dome je s miernym sklonom. Krytina je z asfaltových pásov. Zvody, žľaby a klampiarske prvky strechy sú z pozinkovaného plechu. Parapety sú z hliníkového plechu. Rodinný dom má vonkajšiu brizolitovú omietku.

Sokel na rodinnom dome je z mramolitovej omietky. Podlaha v suteréne je z keramickej dlažby. Na prízemí a poschodí je podlaha v obytných miestnostiach z drevených parkiet. Na prízemí a poschodí je podlaha v ostatných priestoroch prevažne z keramickej dlažby a z tmavšej mramorovej dlažby.

Dvere na nadzemných podlažiach sú drevené dyhované, na suteréne sú drevené zdvojené. Okná na nadzemných podlažiach sú drevené, okná v suteréne sú drevené, na oknách hliníkové interiérové žalúzie.

Vykurovanie na nadzemných podlažiach je plynovým kotlom značky Protherm a prevažne panelovými ocel'ovými doskovými radiátormi. Ohrev teplej vody je kombinovaný – zabezpečený plynovým kotlom a zásobníkom. V dome je zavedená elektrina, voda, kanalizácia je z PVC.

Rozvádzač je poistkový s automatickými ističmi.

Schody sú železobetónové. Schody vedúce do suterénu majú povrchovú úpravu z keramickej dlažby. Schody vedúce na poschodie majú povrchovú úpravu z drevených parkiet.

Zariadenie predmety: V kuchyni je 2,9 m dlhá dubová kuchynská linka, keramický obklad okolo linky, páková batéria, digestor, nerezový drez s odkvapkávačom zeleniny, zabudovaná teplovzdušná rúra a zabudovaná keramická platňa.

V kúpeľni na prízemí je sprchový kút so zástenou, keramické umývadlo so skrinkou, záchod a pákové batérie.

Keramický obklad je zhotovený po strop.

V kúpeľni na poschodí je 2x keramické umývadlo so stĺpikom, rohová vaňa, záchod a obyčajné batérie.

Keramický obklad je zhotovený po strop.

V rodinnom dome na poschodí sa nachádza infra sauna. Na nadzemných podlažiach sa nachádza zabezpečovacie zariadenie. Na prízemí je markíza nad terasou a domáci telefón. V suteréne sa nachádza úpravňa vody.

Čestné prehlásenie vychádza z potvrdenia obce Bernolákovo, podľa ktorého rodinný dom bol daný do užívania v roku 1953. Kompletná rekonštrukcia domu bola vykonaná v roku 2020 a z toho dôvodu opotrebenie stavby sa vypočítava analytickou metódou.

Všetky ostatné konštrukcie a zariadenia, ako aj príslušenstvo rodinného domu, boli prevzaté zo znaleckého posudku č. 102/2013, ktorý bol vypracovaný dňa 26.06.2013 znalcom Ing. Andrea Tešovičová, z dôvodu neumožnenia riadnej obhliadky predmetnej nehnuteľnosti. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

c) Vek stavby:

Na základe predloženého znaleckého posudku č. 102/2013 znalec Ing. Andrea Tešovičová vek stavby takto: Vek stavby pre účel ohodnotenia je stanovený na základe Projektovej dokumentácie. Podľa projektovej dokumentácie sa dom začal stavať v roku 1981. Vek stavby budem uvažovať vzhľadom na dĺžku výstavby 30 rokov. Rodinný dom bol v roku 2002 čiastočne zrekonštruovaný. Boli vymenené vnútorné omietky, elektroinštalácia, okná, krytina, kúrenie a kotel. Životnosť stavby budem uvažovať v súlade s metodikou USI na 100 rokov.

d) Technický stav:

Technický stav domu počas vzdialeného skúmania vonkajších viditeľných znakov je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať, alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené, nakoľko znalci nebola v termíne obhliadky sprístupnená nehnuteľnosť.

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	1983	1,2*(2,49*4,18+1,91*4,42)	22,62	120/22,62=5,305
1. NP	1983	9,68*9,68-1,83*4,44	85,58	120/85,58=1,402
2. NP	1983	10,58*9,68-1,83*5,34	92,64	120/92,64=1,295

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	Spolu	375

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280

30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	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	530

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorňé omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530

19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5385

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
	Spolu	755

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4545 + 375 * 5,305)/30,1260$	216,90
1. NP	$(5920 + 530 * 1,402)/30,1260$	221,17
2. NP	$(5385 + 755 * 1,295)/30,1260$	211,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1983	42	58	100	42,00	58,00
1. NP	1983	42	58	100	42,00	58,00
2. NP	1983	42	58	100	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1983		
Východisková hodnota	216,90 €/m ² *22,62 m ² *3,954*0,95	18 429,45
Technická hodnota	58,00% z 18 429,45	10 689,08
1. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	221,17 €/m ² *85,58 m ² *3,954*0,95	71 098,23
Technická hodnota	58,00% z 71 098,23	41 236,97
2. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	211,20 €/m ² *92,64 m ² *3,954*0,95	73 494,14
Technická hodnota	58,00% z 73 494,14	42 626,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 429,45	10 689,08
1. nadzemné podlažie	71 098,23	41 236,97
2. nadzemné podlažie	73 494,14	42 626,60
Spolu	163 021,82	94 552,65

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Nárad'ovňa na p.č. 4887/37****POPIS STAVBY**

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

a) Zartriedenie stavby:

Náradovňa sa nachádza na parcele číslo 4887/37, v k.ú. Bernolákovo. Stavba slúži ako doplnok stavby hlavnej. Stavbu zaradím k JKSO 812.7 a ohodnotím ju podľa §9 drobnej stavby. Náradovňa má zastavanú plochu do 25 m².

b) Technický popis a vybavenie:

Náradovňa má nosnú konštrukciu stĺpovú, drevenú. Steny sú jednostranne obité palubovkami alebo doskami. Vonkajšia povrchová úprava je z náteru. Vnútorná povrchová úprava nie je zhotovená. Steny sú zateplené 5 cm polystyrénom. Podlaha je betónová. Strecha je sedlová. Krytina je z Bramac – Bobrovky alebo zo skla. Dvere sú drevené, rámové. Okná sú drevené, jednoduché, s lexanom. V stavbe je elektroinštalácia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	2,73*2,75	7,51	18/7,51=2,397

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4180

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4180 + 0 * 2,397)/30,1260$	138,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$138,75 \text{ €/m}^2 * 7,51 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	3 914,11
Technická hodnota	62,50% z 3 914,11	2 446,32

2.2.2 Sklad bicyklov na p.č. 4887/37

POPIS STAVBY

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

a) Zarúčenie stavby:

Sklad sa nachádza na parcele číslo 4887/37, v k. ú. Bernolákovo. Stavba slúži ako doplnok stavby hlavnej. Stavbu zaradím k JKSO 812.7 a ohodnotím ju podľa §9 drobnej stavby. Sklad má zastavanú plochu do 25 m².

b) Technický popis a vybavenie:

Sklad má nosnú konštrukciu stĺpovú, drevenú. Steny sú jednostranne obité polgul'áčmi alebo palubovkami. Vonkajšia povrchová úprava je z náteru. Vnútna povrchová úprava nie je zhotovená. Podlaha je zo zámkovej dlažby.

Strecha je dvojpultová. Krytina je prevažne z asfaltového šindľa a z menšej miery z Bramac – Bobrovky. Vrata sú drevené, otváracie. Okno je drevené, zdvojené. Na streche sa nachádzajú zvody a žľaby z pozinkovaného plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	2010	2,54*2,5	6,35	18/6,35=2,835

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500

	Spolu	3395
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3395 + 295 * 2,835) / 30,1260$	140,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,45 \text{ €/m}^2 * 6,35 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	3 350,08
Technická hodnota	$62,50\% \text{ z } 3 350,08$	2 093,80

2.2.3 Prístrešok dreva na p.č. 4887/37

POPIS STAVBY

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

a) Zaratriedenie stavby:

Prístrešok sa nachádza na parcele číslo 4887/37, v k.ú. Bernolákovo. Stavba slúži ako doplnok stavby hlavnej. Stavbu zaradím k JKSO 812.7 a ohodnotím ju podľa §9 drobnej stavby. Prístrešok má zastavanú plochu do 25 m².

b) Technický popis a vybavenie:

Prístrešok má nosnú konštrukciu drevenú, stĺpovú. Je čiastočne otvorený. Zadná stena je zhotovená z polgul'áča. Bočné steny tvoria susedné stavby. Vonkajšia a vnútorná povrchová úprava je z náteru. Podlaha je zo zámkovej dlažby. Strecha je dvojpultová. Krytina je prevažne zo šindľa a z menšej miery z Bramac – Bobrovky. Okno je drevené, zdvojené. Na streche sa nachádzajú zvody a žľaby z pozinkovaného plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
----------	-------------------	---------------------------	----------------------	-----------------

1. NP	2010	2,73*3,85	10,51	18/10,51=1,713
-------	------	-----------	-------	----------------

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	2490

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2490 + 0 * 1,713)/30,1260$	82,65

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	82,65 €/m ² *10,51 m ² *3,954*0,95	3 262,92
Technická hodnota	62,50% z 3 262,92	2 039,33

2.2.4 Prístrešok na p.č. 4887/37 - terasa

POPIS STAVBY

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

a) Zaratriedenie stavby:

Prístrešok sa nachádza na parcele číslo 4887/37, v k.ú. Bernolákovo. Stavba slúži ako doplnok stavby hlavnej. Stavbu zaradím k JKSO 815.9 a ohodnotím ju podľa §9 drobnej stavby. Prístrešok má zastavanú plochu do 25 m².

b) Technický popis a vybavenie:

Prístrešok má betónové základy s podmurovkou. Stavba je prevažne otvorená. Zadná a časť bočných stien je zhotovených z DT tvárnic, ktoré sú obložené bridlicou. Predná a časť bočných stien je zhotovených z drevenej, stĺpovej konštrukcie. Povrchová úprava drevenej konštrukcie je z náteru. Podlaha je z bridlice. Strecha je pultová. Krytina je z Bramac – Bobrovky alebo zo skla. V stavbe sa nachádza jedno vitrážové okno a krb.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2011	$(7,24+4,26)*1,25/2+(7,27+4,63)*1,25/2$	14,63	$18/14,63=1,230$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	3155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3155 + 0 * 1,230) / 30,1260$	104,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,73 \text{ €/m}^2 * 14,63 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	5 755,40
Technická hodnota	65,00% z 5 755,40	3 741,01

2.2.5 Plot bočný, neobložený

Plot ohraduje zadnú záhradku od susedného pozemku. Plot má základy betónové, pásové. Podmurovka a stĺpy sú DT tvárnic. Výplň je z drevených stolárskych štvorcových štiepok, alebo z lexanu. Výška oplotenia je 2,25 m. Celková dĺžka plotu je 10,6 m. Plot má bežnú údržbu. Životnosť budem uvažovať vzhľadom na bežnú údržbu.

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	10,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	10,60m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	23,85m ²	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 10,6 m

Pohľadová plocha výplne: $10,6 * 2,25 = 23,85 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$ 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 [%]
Plot bočný, neobložený	2012	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,60\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 23,85\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 0,95$	3 868,10
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 3\,868,10 \text{ €}$	2 610,97

2.2.6 Plot bočný, obložený

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Plot ohraduje záhradku pri dome od susedného pozemku. Plot má základy betónové, pásové. Steny sú DT tvárnic, hrúbky do 20 cm. Povrchová úprava je z bridlice. V plote sa nachádzajú vitráže. Výška oplatenia je 2,25 m. Celková dĺžka plotu je 16,14 m. Plot má bežnú údržbu. Životnosť budem uvažovať vzhľadom na bežnú údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	16,14m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	36,32m ²	940	31,20 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $7,54 + 8,6 = 16,14 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $16,14 * 2,25 = 36,32 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Plot bočný, obložený	2012	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,14\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 36,32\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,954 * 0,95$	6 170,54
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 6\,170,54 \text{ €}$	4 566,20

2.2.7 Plot bočný, z lexanu

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Plot ohraduje zadnú a strednú záhradku od susedného pozemku. Plot má základy a podmurovku betónovú, pásovú. Výplň je z matného lexanu, na ocelových stĺpoch. Výška oplatenia je 2,3 m. Celková dĺžka plotu je 34,3 m. Plot má bežnú údržbu. Životnosť budem uvažovať vzhľadom na bežnú údržbu.

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	34,30m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	34,30m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	78,89m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: $8,68 + 5,1 + 5,27 + 15,25 = 34,30 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $34,3 * 2,3 = 78,89 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Plot bočný, z lexanu	2002	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,30 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 78,89 \text{ m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 0,95$	12 315,53
Technická hodnota	42,50 % z 12 315,53 €	5 234,10

2.2.8 Plot bočný, kovový

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Plot ohraduje prednú záhradku od susedného pozemku. Plot má základy a podmurovku betónovú, pásovú. Výplň je z ocelových tyčí, na ocelových rámoch. Výška oplatenia je 1,25 m. Celková dĺžka plotu je 19,88 m. Plot má bežnú údržbu. Životnosť budem uvažovať vzhľadom na bežnú údržbu.

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	19,88m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,88m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	24,85m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 19,88 m
Pohľadová plocha výplne: $19,88 * 1,25 = 24,85 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Plot bočný, kovový	1985	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,88\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 24,85\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 0,95$	5 378,86
Technická hodnota	11,11 % z 5 378,86 €	597,59

2.2.9 Plot predný kovový**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Plot ohraduje pozemok od cesty. Plot má základy betónové, pásové. Podmurovka a stĺpy sú DT tvárnic. Na tvárniciach je vonkajšia omietka. Výplň plotu je z kováčskej ocele. Priemerná výška oplotenia je 1,8 m. Celková dĺžka plotu je 25,96 m. Plot má bežnú údržbu. Životnosť budem uvažovať vzhľadom na bežnú údržbu.

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	25,96m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,96m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m

3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	46,73m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,52+16,44 = 25,96 m

Pohľadová plocha výplne: 25,96*1,8 = 46,73 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

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 [%]
Plot predný kovový	2001	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,96 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 46,73 \text{ m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,954 * 0,95$	12 161,16
Technická hodnota	40,00 % z 12 161,16 €	4 864,46

2.2.10 Studňa narážaná

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

V suteréne rodinného domu sa nachádza studňa o priemere 40mm a hĺbke 7m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 40 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa narážaná	1983	42	58	100	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 7 \text{ m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 3,954 * 0,95$	2 771,06
Technická hodnota	58,00 % z 2 771,06 €	1 607,21

2.2.11 Vodorovná prípojka

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Prípojka vody je dlhá 1,3 m. Uložená je pred rodinným domom. Prípojka je zhotovená z ocelových rúr DN 25 mm. Prípojka bola vybudovaná v roku 1983. Životnosť prípojky budem uvažovať 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Vodorovná prípojka	1983	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,3 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	288,55
Technická hodnota	16,00 % z 288,55 €	46,17

2.2.12 NN prípojka

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

NN prípojka je uložená v zemi, v hĺbke 80 cm, v pieskovom lôžku. Ryha je chránená zvrchu fóliou a až potom zasypaná. Dĺžka prípojky je 9 m. Použitý je kábel CYKY 4Bx16 mm².

Prípojku NN zaradím podľa JKSO k JKSO 828 7 /KS 2213/. Zostatkovú životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na to, že objekt má bežnú údržbu. Životnosť uvažujem 45 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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
NN prípojka	1983	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,954 * 0,95$	589,25
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 589,25 \text{ €}$	39,30

2.2.13 Kanalizačná prípojka

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Kanalizáciu podľa JKSO zaradím ku JKSO 827.2 /KS 2223/. Kanalizácia je položená vedľa rodinného domu. Kanalizácia je vybudovaná z PVC rúr. Kanalizácia ústi do žumpy. Životnosť vzhľadom na bežnú údržbu určujem na 80 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: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1983	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	561,62
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 561,62 \text{ €}$	266,77

2.2.14 Plynová prípojka

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Prípojku zaradím podľa JKSO k JKSO 827 5 /KS 2222/. Plyn sa nachádza pred rodinným domom. Je zhotovený z PE rúr, priemeru 25 mm. Životnosť vzhľadom na bežnú údržbu uvažujem na 45 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: 4,6 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koefficient 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 [%]
Plynová prípojka	1983	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	243,81
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 243,81 \text{ €}$	16,26

2.2.15 Spevnená plocha z kameňa

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Spevnená plocha sa nachádza pri terase. Spevnená plocha je zhotovená z lomového kameňa do piesku. Objekt zaradím ku JKSO 822.2 – komunikácie pozemné /KS 211 – Cestné komunikácie a miestne komunikácie/. Životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na bežnú údržbu.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3 \cdot 1,2 = 3,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Spevnená plocha z kameňa	2005	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	332,12
Technická hodnota	50,00 % z 332,12 €	166,06

2.2.16 Spevnená plocha z kameňa - parkovisko**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Spevnená plocha sa nachádza vedľa rodinného domu. Plocha tvorí parkovisko. Spevnená plocha je zhotovená z podkladného monolitického betónu a z kamennej dlažby. Objekt zaradím ku JKSO 822.2 – komunikácie pozemné /KS 211 – Cestné komunikácie a miestne komunikácie/. Životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na bežnú údržbu.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.g) Dlažobné dosky leštené, hr. 50 mm - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1650/30,1260 = 54,77 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Spevnená plocha z kameňa - parkovisko	2001	24	21	45	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	55 m ² ZP * 54,77 €/m ² ZP * 3,954 * 0,95	11 315,29
Technická hodnota	46,67 % z 11 315,29 €	5 280,85

2.2.17 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Spevnené plochy sa nachádzajú vedľa, pred a za rodinným domom. Spevnené plochy sú tvorené chodníkom a plochami. Chodníky prepájajú verejnú komunikáciu s rodinným domom a nachádzajú sa vedľa a pred rodinným domom. Plochy tvoria posedenie a prepoj medzi vstupom a posedením. Spevnené plochy sú zhotovené zo zámkovej dlažby. Objekty zaradím ku JKSO 822.2 – komunikácie pozemné /KS 211 – Cestné komunikácie a miestne komunikácie/. Životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na bežnú údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,76*2,64+2,75*6,7+9,5+0,6*9,7 = 41,03 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 zo zámkovej dlažby	2001	24	21	45	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	41,03 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 3,954 * 0,95	2 251,71
Technická hodnota	46,67 % z 2 251,71 €	1 050,87

2.2.18 Skleník**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Skleník podľa JKSO zaradím ku JKSO 825 4, KS 2ex. Skleník sa nachádza v zadnej záhrade. Skleník je sklenený. Nosná konštrukcia je kovová. Životnosť vzhľadom na bežnú údržbu určujem na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 \cdot 2 = 5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Skleník	2006	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	1 215,73
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 1\,215,73 \text{ €}$	445,81

2.2.19 Záhradný vodovod**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Záhradný vodovod je dlhý 122,2 m. Vodovod zavlažuje trávnik, stromčeky a okrasné rastliny. Zhotovený je z PE rúr. Vodovod bol vybudovaný v roku 2005. Životnosť vodovodu budem uvažovať 30 rokov. Stavbu podľa JKSO zaradím k JKSO 827 1, KS 2221.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 122,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Záhradný vodovod	2005	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$122,2 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,954 * 0,95$	2 207,89
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 2\,207,89 \text{ €}$	735,89

2.2.20 Vodomerná šachta**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

V trase vodovodu na pitnú vodu je vodomerná šachta. Šachta je betónová, s ocelovým poklopom. Rozmery šachty sú: $1,8 \times 1,4 \text{ m}$. Objekt zaradím k JKSO 825.5. Životnosť vzhľadom na bežnú údržbu určujem na 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,8 * 1,4 = 2,52 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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	1983	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,52 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	2 406,89
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 2\,406,89 \text{ €}$	160,54

2.2.21 Schody do rodinného domu**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Vstup do rodinného domu je cez betónové schodisko. Povrchová úprava schodiska je z keramickej dlažby. Objekt zaradím ku JKSO 822.2 – komunikácie pozemné /KS 211 – Cestné komunikácie a miestne komunikácie/. Životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na bežnú údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $5 \cdot 1,53 = 7,65 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Schody do rodinného domu	1983	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,65 \text{ bm stupňa} \cdot 25,23 \text{ €/bm stupňa} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	725,00
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 725,00 \text{ €}$	48,36

2.2.22 Žľaby

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Žľaby podľa KS zaradím ku KS 2ex. Žľaby sa nachádzajú v spevnenej ploche. Žľaby sú vybudované z betónových prefabrikovaných tvárnic a roštu. Životnosť vzhľadom na bežnú údržbu určujem na 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Rigoly a objekty na tokoch
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 4. Rigoly a objekty na tokoch
Bod: 4.1. Rigoly z betónových tvárnic

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $580/30,1260 = 19,25 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25,1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Žľaby	2001	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,1 \text{ bm} \cdot 19,25 \text{ €/bm} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	1 814,95
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 814,95 \text{ €}$	725,98

2.2.23 Kvetináč

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Kvetináč sa nachádza vedľa prístreška. Kvetináč je zhotovený z DT tvárnic a obložený je bridlicou. Objekt zaradím ku JKSO 815.4. Životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na bežnú údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,4 \cdot 0,8 \cdot 0,15 = 0,53 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koefficient 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 [%]
Kvetináč	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,53 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	88,89
Technická hodnota	72,00 % z 88,89 €	64,00

2.2.24 Schody na terasu

Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:

Vstup do prístrešku je cez betónový schodík. Povrchová úprava schodíka je z bridlice. Objekt zaradím ku JKSO 822.2 – komunikácie pozemné /KS 211 – Cestné komunikácie a miestne komunikácie/. Životnosť budem uvažovať s prihliadnutím na bežnú údržbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $830/30,1260 = 27,55 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: 1 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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 [%]
Schody na terasu	2011	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 3,954 * 0,95	103,49
Technická hodnota	65,00 % z 103,49 €	67,27

2.2.25 Žumpa**Opis podľa znaleckého posudku č. 102/2013:**

Žumpu podľa JKSO zaradím ku JKSO 827 2, /KS 2223/. Kanalizačná prípojka ústi do žumpy. Žumpa je betónová, s ocelovým poklopom. Životnosť vzhľadom na bežnú údržbu určujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 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	1983	42	38	80	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	6 078,44
Technická hodnota	47,50 % z 6 078,44 €	2 887,26

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
-------	--------------------------	-----------------------

Rodinný dom na ulici Obilná, súp. č. 508, parc. č. 4887/37, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, Okres Senec	163 021,82	94 552,65
Nárad'ovňa na p.č. 4887/37	3 914,11	2 446,32
Sklad bicyklov na p.č. 4887/37	3 350,08	2 093,80
Prístrešok dreva na p.č. 4887/37	3 262,92	2 039,33
Prístrešok na p.č. 4887/37 - terasa	5 755,40	3 741,01
Celkom za Drobné stavby	16 282,51	10 320,46
Plot bočný, neobložený	3 868,10	2 610,97
Plot bočný, obložený	6 170,54	4 566,20
Plot bočný, z lexanu	12 315,53	5 234,10
Plot bočný, kovový	5 378,86	597,59
Plot predný kovový	12 161,16	4 864,46
Celkom za Ploty	39 894,19	17 873,32
Studňa narážaná	2 771,06	1 607,21
Vodorovná prípojka	288,55	46,17
NN prípojka	589,25	39,30
Kanalizačná prípojka	561,62	266,77
Plynová prípojka	243,81	16,26
Spevnená plocha z kameňa	332,12	166,06
Spevnená plocha z kameňa - parkovisko	11 315,29	5 280,85
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2 251,71	1 050,87
Skleník	1 215,73	445,81
Záhradný vodovod	2 207,89	735,89
Vodomerná šachta	2 406,89	160,54
Schody do rodinného domu	725,00	48,36
Žľaby	1 814,95	725,98
Kvetináč	88,89	64,00
Schody na terasu	103,49	67,27
Žumpa	6 078,44	2 887,26
Celkom za Vonkajšie úpravy	30 223,63	12 001,39
Celkom:	252 193,21	136 355,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, na parcele číslo 4887/37. Orientácia obytných miestností domu je severo-severovýchod a juho-juhozápad. Bernolákovo obec s 10151 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12.2024) a ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti rodinných domov.

Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 4888/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu OBEC BERNOLAKOVO, Hlavná 111, Bernolákovo, PSČ 900 27, SR.

Bernolákovo má zmiešanú zástavbu starších a novších rodinných domov, prevažne jednopodlažných stavieb s napojením na inžinierske siete (voda, elektrina, plyn, kanalizácia). Obec je prepojená cestnou sieťou s okolitými obcami, pričom hlavnú dopravnú tepnu tvorí cesta I. triedy.

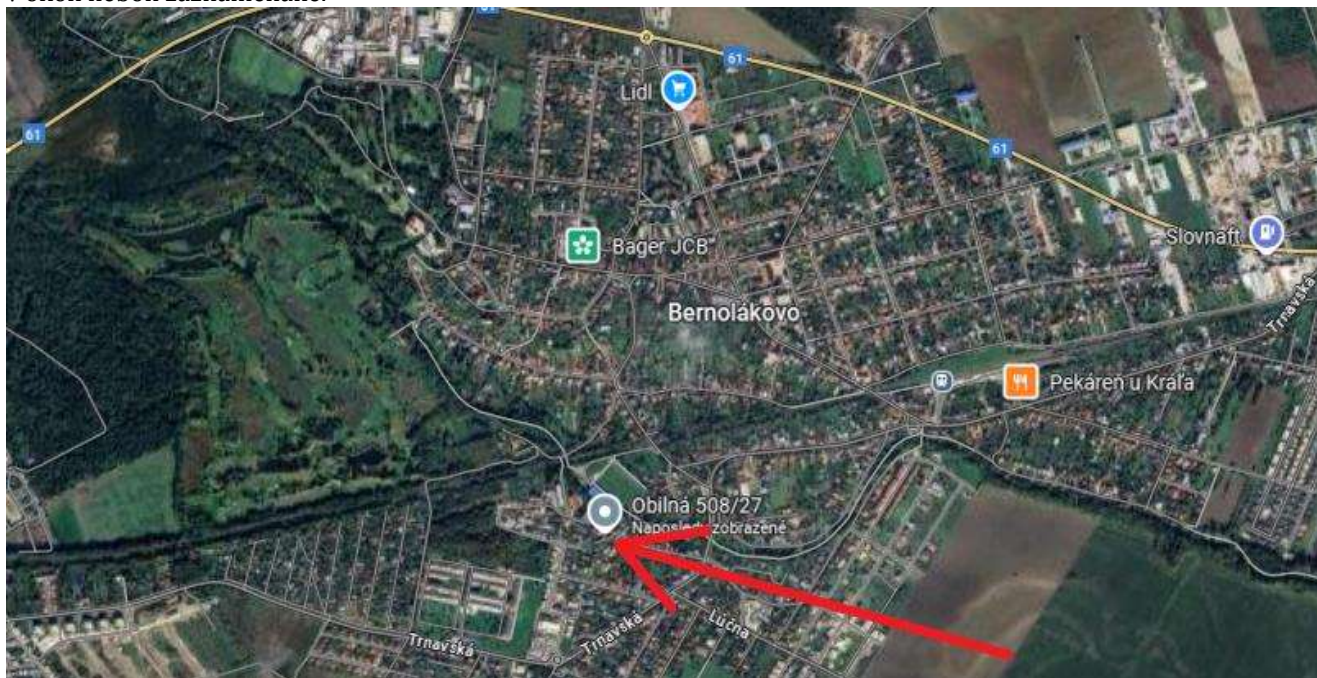
Rodinný dom č. 508 sa nachádza v centrálnej časti obce Bernolákovo. Najbližšie obchody s potravinami, pošta a obecny úrad sú od domu vzdialené cca 250 – 400 metrov, materská škola cca 300 m, základná škola sa v obci nenachádza (deti dochádzajú do okolitých obcí alebo Dunajskej Stredy).

Vzdialenosť do okresného mesta Senec je 21 km, do hlavného mesta SR Bratislavy 28 km. Lokalita je vhodná na bývanie.

Bernolákovo je rýchlo rastúca obec v okrese Senec (Bratislavský kraj) s rozlohou cca 28 km² a viac ako 9-tisíc obyvateľmi, prvýkrát spomínaná už v roku 1209. Nachádza sa v hustej urbanizačnej osi Bratislava–Senec, s dobrou dopravnou infraštruktúrou a prímestským charakterom, kde má významné postavenie ako spádová oblasť pre rodinné bývanie



V pešej alebo krátkej dojazdovej vzdialenosti od Obilnej ulice sú všetky tieto služby dostupné – centrum obce je vzdialené len niekoľko minút chôdze a potraviny do 5–10 minút autom alebo bicyklom. Obec má vlastnú železničnú stanicu Bernolákovo, ktorá sa nachádza v centre obce a je napojená na trať Bratislava – Štúrovo, so záchytným vlakovým spojením do Bratislavy. Okrem toho premávajú v obci viaceré linky MHD a regionálna autobusová doprava, ktorej zastávky sú tiež v bezprostrednej blízkosti rodinných domov vrátane Obilnej ulice. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN a vodovod, kanalizácia. Plyn je privedený k hranici pozemku. Pozemok nie je zaťažovaný nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Konfliktne skupiny obyvateľstva v okolí neboli zaznamenané.



Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za jún 2025 je nezamestnanosť v okrese Senec na úrovni 2,61%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky sa z dôvodu neprítomnosti vlastníka nedalo potvrdiť, či je rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste vlastníctva číslo 929 v Obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

1 Tešovičová Andrea, Obilná 27 Bernolákovo, Dátum narodenia: 12.04.1970

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 Občianskeho zákonníka na pozemky parc.č. 4880/550, 4887/37 a na stavbu rodinný dom s.č. 508 na parc. č. 4887/37 v prospech: Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 81102 Bratislava (IČO: 36854140), (pod V 4602/13) formou dražby; podľa P-197/2025.

ČASŤ C: ĽARCHY

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s. BA (IČO 31 31 8916) na rodinný dom sč 508 na parc.č.4887/37, na pozemky parc.č.4880/550, parc.č.4880/37, podľa V-4602/13 zo dňa 03.09.2013

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,800	13	23,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,800	6	10,80
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,800	5	9,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,600	7	4,20
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.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	I.	1,800	20	36,00
	výborná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	230,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 230,46 / 180$	1,28
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 136\,355,03 \text{ €} * 1,280$	174 534,44 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$, kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 LV č. 929****POPIS****Podľa LV č. 929**

V zmysle zadoväženého listu vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 4880/550 ako Záhrada o výmere 10 m² spôsob využívania pozemku 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 929, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec
- Pozemok reg. „C“ p.č. 4887/37 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m² spôsob využívania pozemku 18 - Pozemok, na ktorom je dvor, v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 929, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 4887/37, 4880/550, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, zapísaný na LV č. 929. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizáciu, plyn. Prístup k rodinnému domu je z obecnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 4888/1, ktorý je vo vlastníctve subjektu OBEC BERNOLAKOVO, Hlavná 111, Bernolákovo, PSČ 900 27, SR.

Verejná doprava je zabezpečená pravidelnými autobusovými linkami smerujúcimi do Senca a Bratislavy; obcou prechádza regionálna autobusová doprava. Obec má dobré napojenie na cestu prvej triedy spájajúcu s Bratislavou. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 80% z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava, ako väčšieho mesta.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39€/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov neboli započítané.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4887/37	zastavaná plocha a nádvorie	523,00	1/1	523,00
4880/550	záhrada	10,00	1/1	10,00
Spolu výmera				533,00

Obec:

Bernolákovo

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 2,40 * 1,00$	3,9917
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,9917$	212,00 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4887/37	$523,00 \text{ m}^2 * 212,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 876,00
parc. č. 4880/550	$10,00 \text{ m}^2 * 212,00 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 120,00
Spolu		112 996,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Bernolákovo so súp. č. 508, postavený na parcele č. 4887/37, vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 4887/37 a 4880/550, podľa výpisu z LV č. 929, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na ulici Obilná, súp. č. 508, parc. č. 4887/37, v obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, Okres Senec	121 027,39
Nárad'ovňa na p.č. 4887/37	3 131,29
Sklad bicyklov na p.č. 4887/37	2 680,06
Prístrešok dreva na p.č. 4887/37	2 610,34
Prístrešok na p.č. 4887/37 - terasa	4 788,49
Spolu za Drobné stavby	13 210,19
Plot bočný, neobložený	3 342,04
Plot bočný, obložený	5 844,74
Plot bočný, z lexanu	6 699,65
Plot bočný, kovový	764,92
Plot predný kovový	6 226,51
Spolu za Ploty	22 877,85
Studňa narážaná	2 057,23
Vodorovná prípojka	59,10
NN prípojka	50,30
Kanalizačná prípojka	341,47
Plynová prípojka	20,81
Spevnená plocha z kameňa	212,56
Spevnená plocha z kameňa - parkovisko	6 759,49
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1 345,11
Skleník	570,64
Záhradný vodovod	941,94
Vodomerná šachta	205,49
Schody do rodinného domu	61,90
Žľaby	929,25
Kvetináč	81,92
Schody na terasu	86,11

Žumpa	3 695,69
Spolu za Vonkajšie úpravy	15 361,78
Spolu stavby	174 534,44
Pozemky	
LV č. 929 - parc. č. 4887/37 (523 m ²)	110 876,00
LV č. 929 - parc. č. 4880/550 (10 m ²)	2 120,00
Spolu pozemky (533,00 m²)	112 996,00
Všeobecná hodnota celkom	287 530,44
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	288 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemdesiatosemtisíc Eur	

V Bratislave, dňa 01.08.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 929, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, zo dňa 31.07.2025,	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4887/37 v Obci Bernolákovo, k.ú. Bernolákovo, okres Senec, zo dňa 31.07.2025 vytvorená cez mapový klient ZBGIS	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 16.06.2025.	A4	1
4.	Čestné prehlásenie z príloh znaleckého posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová	A4	1
5.	Náčrt zamerania rodinného domu, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 102/2013, zo dňa 26.06.2013, vyhotovený znalcom Ing. Andrea Tešovičová	A4	2
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 09.07.2025	A4	3
7.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	5
	Spolu		15

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 105/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec