

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 23.03.2023, značka 021/2023

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 07/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 1134 na parcele číslo 4205/53, pozemkov parcelné číslo 4205/19, 4205/31 a 4205/53, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Horné Saliby, obec Horné Saliby, okres Galanta, vedených na LV č. 749.

Počet strán (z toho príloh): 45 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 23.04.2023

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 1134 na parcele číslo 4205/53, pozemkov parcelné číslo 4205/19, 4205/31 a 4205/53, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Horné Saliby, obec Horné Saliby, okres Galanta, vedených na LV č. 749.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
18.04.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
18.04.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.03.2023, sp. zn 021/2023 - príloha č. 1,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti - príloha č. 2,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky- príloha č. 3,
- Znalecký posudok číslo 168/2020, vypracoval znalec Ing. Ľudovít Jurík dňa 11.08.2020 – e-mailom doručená neúplná kópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov,
- Znalecký posudok číslo 01/2012, vypracovala znalkyňa Ing. Margaréta Zadražilová dňa 07.01.2012 – dodatočne dňa 18.04.2024 po obhliadke e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 18.04.2023,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 749 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 01.04.2023, okres Galanta, obec Horné Saliby, katastrálne územie Horné Saliby - príloha č. 4,
- Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 4205/19, 4205/31 a 4205/53 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 09.01.2023, okres Galanta, obec Horné Saliby, katastrálne územie Horné Saliby - príloha č. 5,
- Užívacie povolenie, vydal Okresný národný výbor v Galante dňa 23.11.1970 pod číslom ÚPA 7166/1970 – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 01/2012 - príloha č. 6,
- Grafické schémy pre účely ohodnotenia – kópie prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 01/2012 - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

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,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali 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 pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že nehnuteľnosti neboli sprístupnené za účelom obhliadky, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 749 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 01.04.2023, okres Galanta, obec Horné Saliby, katastrálne územie Horné Saliby - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a exteriérových fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 18.04.2023. Vnútorne priestory ohodnocovaných stavieb neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené, vlastník odmietol znalcovi vykonať osobnú obhliadku za účelom zamerania a fotodokumentácie.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutých Znaleckých posudkov číslo 01/2012 a 168/2020 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované so skutočným jestvujúcim technickým stavom, zisteným v obmedzenom rozsahu pri obhliadke. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 01/2012 boli prevzaté užívacie povolenie a grafické schémy pre účel ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri obmedzenej osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutých Znaleckých posudkov číslo 01/2012 a 168/2020.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Porovnanie nebolo možné vykonať, nehnuteľnosti neboli sprístupnené.

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

Pozemky:

- záhrada, parcelné číslo 4205/19,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 4205/31,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 4205/53.

Stavby:

- rodinný dom a prístavba s.č. 1134 na p.č. 4205/53,

Drobné stavby:

- letná kuchyňa,
- chlievy v prístavbe,
- chlievy,
- prístrešok predný,
- prístrešok zadný,

Ploty:

- plot od ulice,
- plot pletivový,
- plot z tvárnic,
- plot hospodárskej časti,

Vonkajšie úpravy:

- prípojka vody,
- prípojka kanalizácie,
- žumpa,
- prípojka elektro,
- spevnené plochy,
- vonkajšie schody,
- skleník.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 1134 na p.č. 4205/53

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovaných stavieb je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcom za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení

najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 1134 sa nachádza v obci Horná Saliby, nezrastenej časti Hrušov na pozemku parcelné číslo 4205/53, dom je napojený na obecné rozvody vody, elektro a plynu, odkanalizovanie je do vlastnej žumpy, prístrešky, drobné stavby, ploty a vonkajšie úpravy sú štandardného vyhotovenia.

Dom s prístavbou je jednopodlažný podpivničený, základy tvoria betónové pásy, podzemné podlažie má betónové steny a železobetónový strop, nadzemné podlažie má tehlové steny a drevený strop, strecha je prevažne stanová, krytina prevažne škridlová, vonkajšie omietky sú prevažne zdrsené, vnútorné omietky sú vápenné hladké, dažďové žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechy, okná sú novšie plastové, s hliníkovými parapetnými doskami, interiérové dvere sú drevené, vykurovanie v nadzemnom podlaží rodinného domu je ústredné s radiátormi, zavedené je svetelná a motorická elektroinštalácia.

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	1970	1,2*(3,88*1,69+3,88*3,97+0,99*0,29+1,0*2,35)	29,52	120/29,52=4,065
1. NP	1970	11,67*9,67+3,01*1,33	116,85	120/116,85=1,027

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.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
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 plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110

18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	4270

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	155

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdružkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske 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	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	

	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.5 betónové dlaždice, liaty xylolit	130
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	6645

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	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
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (0.6 bm)	33
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	723

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4270 + 155 * 4,065)/30,1260$	162,65
1. NP	$(6645 + 723 * 1,027)/30,1260$	245,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	53	47	100	53,00	47,00
1. NP	1970	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	162,65 €/m ² *29,52 m ² *3,412*0,95	15 563,35
Technická hodnota	47,00% z 15 563,35	7 314,77
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	245,22 €/m ² *116,85 m ² *3,412*0,95	92 878,94
Technická hodnota	47,00% z 92 878,94	43 653,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 563,35	7 314,77
1. nadzemné podlažie	92 878,94	43 653,10
Spolu	108 442,29	50 967,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa

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. PP	1970	1,2*(3,33*2,05+1,99*3,4)	16,31	18/16,31=1,104
1. NP	1970	3,8*7,11	27,02	18/27,02=0,666

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 v priemernej hĺbke nad 1 m	

	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváravé)	150
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	5240

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2330 + 0 * 1,104)/30,1260$	77,34
1. NP	$(5240 + 0 * 0,666)/30,1260$	173,94

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	53	27	80	66,25	33,75
1. NP	1970	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1970		
Východisková hodnota	$77,34 \text{ €/m}^2 * 16,31 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	4 088,75
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 4 088,75$	1 379,95
1. NP z roku 1970		
Východisková hodnota	$173,94 \text{ €/m}^2 * 27,02 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	15 234,12
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 15 234,12$	5 141,52

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 088,75	1 379,95
1. nadzemné podlažie	15 234,12	5 141,52
Spolu	19 322,87	6 521,47

2.2.2 Chlievy v prístavbe

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. PP	1975	1,2*(0,87*2,69)	2,81	18/2,81=6,406
1. NP	1975	7,29*3,9+4,9*1,5	35,78	18/35,78=0,503

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 v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2075 + 0 * 6,406)/30,1260$	68,88
1. NP	$(4010 + 0 * 0,503)/30,1260$	133,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1975	48	32	80	60,00	40,00
1. NP	1975	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	$68,88 \text{ €/m}^2 * 2,81 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	627,38
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 627,38$	250,95
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$133,11 \text{ €/m}^2 * 35,78 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	15 437,74
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 15 437,74$	6 175,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	627,38	250,95
1. nadzemné podlažie	15 437,74	6 175,10
Spolu	16 065,12	6 426,05

2.2.3 Chlievy

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	1990	1,69*5,68-1,19*0,26	9,29	18/9,29=1,938

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3825

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3825 + 0 * 1,938)/30,1260$	126,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	33	47	80	41,25	58,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,97 \text{ €/m}^2 * 9,29 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	3 823,40
Technická hodnota	$58,75\% \text{ z } 3 823,40$	2 246,25

2.2.4 Prístrešok predný

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	1980	$1,23 * 1,05$	1,29	$18/1,29 = 13,953$

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
	Spolu	1290

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1290 + 0 * 13,953)/30,1260$	42,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,82 \text{ €/m}^2 * 1,29 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	179,05
Technická hodnota	14,00% z 179,05	25,07

2.2.5 Prístrešok zadný

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	1980	2,14*4,64	9,93	18/9,93=1,813

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.4 klinované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	

	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	2380

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2380 + 0 * 1,813)/30,1260$	79,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,00 \text{ €/m}^2 * 9,93 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	2 542,78
Technická hodnota	$14,00\% \text{ z } 2 542,78$	355,99

2.2.6 Plot od ulice

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	32,55m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			

	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	32,55m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	50,45m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $26,55+6,0 = 32,55 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $32,55*1,55 = 50,45 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
 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 od ulice	1978	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,55\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 50,45\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 0,95$	9 710,93
Technická hodnota	25,00 % z 9 710,93 €	2 427,73

2.2.7 Plot pletivový

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	94,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	94,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceleové alebo betónové stĺpiky	150,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	69+25 = 94,00 m
Pohľadová plocha výplne:	94*1,6 = 150,40 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,412
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 pletivový	1978	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(94,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 150,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 0,95$	22 594,71
Technická hodnota	25,00 % z 22 594,71 €	5 648,68

2.2.8 Plot z tvárníc

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	11,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárníc	11,61m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	11,6 m
Pohľadová plocha výplne:	11,60,9 = 11,61 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,412
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 z tvárníc	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,60\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 11,61\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 0,95$	1 816,90
Technická hodnota	28,33 % z 1 816,90 €	514,73

2.2.9 Plot hospodárskej časti

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	36,05m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	36,05m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	58,99m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $(15,68+4,6+4,96+2,39+0,92+4,2)+3,3 = 36,05 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $(15,68+4,6+4,96+2,39+0,92+4,2)*1,63+3,3*1,7 = 58,99 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 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 hospodárskej časti	1980	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(36,05\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 58,99\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,412 * 0,95$	10 752,38
Technická hodnota	28,33 % z 10 752,38 €	3 046,15

2.2.10 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	478,84
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 478,84 \text{ €}$	55,88

2.2.11 Prípojka kanalizácie

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: 5,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
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	1970	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,2 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	296,48
Technická hodnota	33,75 % z 296,48 €	100,06

2.2.12 Žumpa

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: $12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
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	1970	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	4 196,19
Technická hodnota	33,75 % z 4 196,19 €	1 416,21

2.2.13 Prípojka elektro

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.d) káblová prípojka vzdušná AI 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm

Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 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 elektro	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	312,15
Technická hodnota	11,67 % z 312,15 €	36,43

2.2.14 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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: 34 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 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	1971	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,412 * 0,95$	951,09
Technická hodnota	13,33 % z 951,09 €	126,78

2.2.15 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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $8*1,36 = 10,88 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
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	1970	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,88 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,412 * 0,95$	450,71
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 450,71 \text{ €}$	52,60

2.2.16 Skleník

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: $3,18*6,08 = 19,33 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,412$
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	1990	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19,33 m ² ZP * 64,73 €/m ² ZP * 3,412 * 0,95	4 055,74
Technická hodnota	17,50 % z 4 055,74 €	709,75

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 1134 na p.č. 4205/53	108 442,29	50 967,87
Letná kuchyňa	19 322,87	6 521,47
Chlievy v prístavbe	16 065,12	6 426,05
Chlievy	3 823,40	2 246,25
Prístrešok predný	179,05	25,07
Prístrešok zadný	2 542,78	355,99
Plot od ulice	9 710,93	2 427,73
Plot pletivový	22 594,71	5 648,68
Plot z tvárnic	1 816,90	514,73
Plot hospodárskej časti	10 752,38	3 046,15
Prípojka vody	478,84	55,88
Prípojka kanalizácie	296,48	100,06
Žumpa	4 196,19	1 416,21
Prípojka elektro	312,15	36,43
Spevnené plochy	951,09	126,78
Vonkajšie schody	450,71	52,60
Skleník	4 055,74	709,75
Celkom:	205 991,63	80 677,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Horné Saliby v rovnomennom katastrálnom území, v stavebne nezrastenej časti Hrušov. Obec Horné Saliby je vzdialená komunikáciami cca 9,1 km južne od centra okresného mesta Galanta. Časť Hrušov je od strediskovej obce Horné Saliby vzdialená komunikáciami cca 4,5 km. V obci Horné Saliby je obecný úrad, základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, penzión, chatová osada, ubytovacie zariadenia, bankomat, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast a lekára stomatóloga. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v centrálnej časti Hrušov, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, elektro a plynu.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 749 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P2 296/2019-Prima banka Slovensko a.s.-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného pod V 329/2012 z 22.2.2012-v.z.332/2019.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 749 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Z-2220/2021 - EÚ Sereď, JUDr. Tomáš Vranovič, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 328EX649/20 zo dňa 28.4.2021 v prospech oprávneného Intrum Slovakia s.r.o., Mýtna 48, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154 - č. z. 177/2021;

Pod V 329/2012 z 22.2. 2012 sa zriaďuje záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 č. 60/203/12 - č.z. 50/2012;

Z-2806/2021 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 166/21 zo dňa 25.05.2021 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 223/2021;

Z-6623/2021 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 498/21 zo dňa 23.11.2021 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 539/2021;

Z-3756/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 66/22 zo dňa 27.06.2022 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 369/2022;

Z-6471/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech DÔVERA zdravotná poisťovňa, a. s., (IČO 35942436) na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 360/22 zo dňa 09.11.2022 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 612/2022;

Z-577/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/5 3 podľa 361EX 10531/22 zo dňa 01.02.2023 (EÚ Bratislava - súdny exekútor Mgr. Petr Krušina) č. z. 60/2023.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt v porovnaní s ponukou na trhu s nehnuteľnosťami je v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na okraji obce v nezrastenej časti Hrušov, nehnuteľnosti vyžadujú opravu, v okolí sú rodinné domy prevažne pôvodné, príslušenstvo a drobné stavby majú vplyv na zvýšenie ceny, ide o priemerný dom s predzáhradkou, dvorom a záhradou, nezamestnanosť uvažujem do 10 %, v okolí je priemerná hustota obyvateľov v blízkych domoch v ulici, orientácia obytných miestností je prevažne na juhovýchod a východ, okolitý terén je rovinatý, je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, elektro a plynu, kanalizácia je zvedená do vlastnej žumpy, v blízkosti je autobusová zastávka, v obci Horné Saliby je obecný úrad, základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, penzión, chatová osada, ubytovacie zariadenia, bankomat, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast a lekára stomatóloga, neďaleko je termálne kúpalisko, v bezprostrednej blízkosti je bežný hluk od automobilov jazdiacich po ulici, nová zástavba v budúcnosti je bez zmeny, na zastavanej ploche nie je možnosť rozšírenia zástavby, nehnuteľnosti nedosahujú výnos, nehnuteľnosť uvažujem ako priemernú.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,400	8	3,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00

	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	8	6,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	94,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,38 / 180$	0,524
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 80\ 677,70 \text{ €} * 0,524$	42 275,11 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 4205/19 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky parcelné číslo 4205/31 a 4205/53 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Horné Saliby v rovnomennom katastrálnom území. Obec Horné Saliby má podľa údaju z internetovej stránky cca 3281 obyvateľov, z toho v časti Hrušov je cca 90 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinnaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

KPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

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 zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4205/19	záhrada	1800,00	1/1	1800,00
4205/31	zastavaná plocha a nádvorie	668,00	1/1	668,00
4205/53	zastavaná plocha a nádvorie	182,00	1/1	182,00
Spolu výmera				2 650,00

Obec:

Horné Saliby

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	14,32 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 4205/19	$1\,800,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 776,00
parcels č. 4205/31	$668,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 565,76
parcels č. 4205/53	$182,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 606,24
Spolu		37 948,00

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 1134 na p.č. 4205/53	26 707,16
Letná kuchyňa	3 417,25
Chlievy v prístavbe	3 367,25
Chlievy	1 177,03
Prístrešok predný	13,14
Prístrešok zadný	186,54
Plot od ulice	1 272,13
Plot pletivový	2 959,91
Plot z tvárnic	269,72
Plot hospodárskej časti	1 596,18
Prípojka vody	29,28
Prípojka kanalizácie	52,43
Žumpa	742,09
Prípojka elektro	19,09
Spevnené plochy	66,43
Vonkajšie schody	27,56
Skleník	371,91
Spolu stavby	42 275,11
Pozemky	
pozemok - parc. č. 4205/19 (1 800 m ²)	25 776,00
pozemok - parc. č. 4205/31 (668 m ²)	9 565,76
pozemok - parc. č. 4205/53 (182 m ²)	2 606,24
Spolu pozemky (2 650,00 m²)	37 948,00
Všeobecná hodnota celkom	80 223,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	80 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatisícdivesto Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 23.04.2023



Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.03.2023, sp. zn 021/2023 - 1 strana,
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti - 1 strana,
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky- 1 strana,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 749 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 01.04.2023, okres Galanta, obec Horné Saliby, katastrálne územie Horné Saliby - 3 strany,
- Kópia katastrálnej mapy parcelu číslo 4205/19, 4205/31 a 4205/53 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 09.01.2023, okres Galanta, obec Horné Saliby, katastrálne územie Horné Saliby - 1 strana,
- Užívacie povolenie, vydal Okresný národný výbor v Galante dňa 23.11.1970 pod číslom ÚPA 7166/1970 – 2 strany,
- Grafické schémy pre účely ohodnotenia- 3 strany,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 13 strán

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta Dátum vyhotovenia : 1.4.2023
 Obec : 503771 Horné Saliby Čas vyhotovenia : 11:16:42
 Katastrálne územie : 818178 Horné Saliby Údaje platné k : 30.3.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 749

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4205/19	1800	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4205/31	668	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4205/53	182	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1134 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4205/53							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1134	4205/53	10	rodinný dom a prístavba		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
12	Janata Vladislav r. Janata, 140, Topoľnica, PSČ 92592, SK, Dátum narodenia: 11.12.1990	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 153/2012 z 2.2. 2012 - č.z. 31/2012	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P2 296/2019-Prima banka Slovensko a.s.-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zriadeného pod V 329/2012 z 22.2.2012-v.z.332/2019	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní	

Iné údaje - nepriradené

Geom.pl.č. 14/2001-v.z. 101/2001.

Poznámky - nepriradené

P2 313/2020-Žaloba o neplatnosť záložnej zmluvy a žiadosť o zápis neodkladného opatrenia OS Galanta 28 Csp/145/2020 z 7.9.2020-v.z.479/2020

ČASŤ C: ŤARCHY

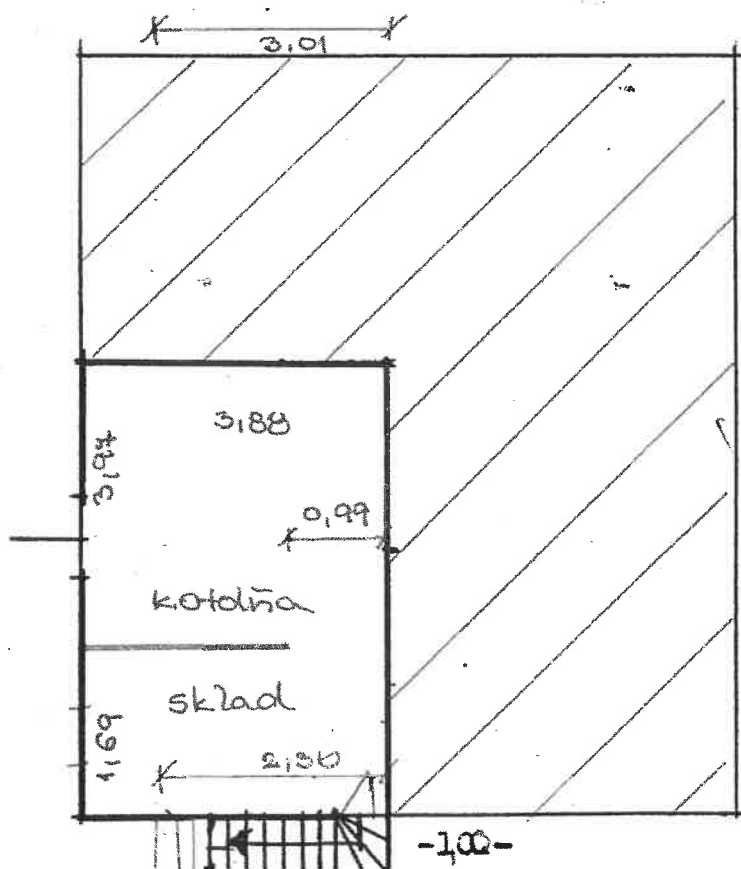
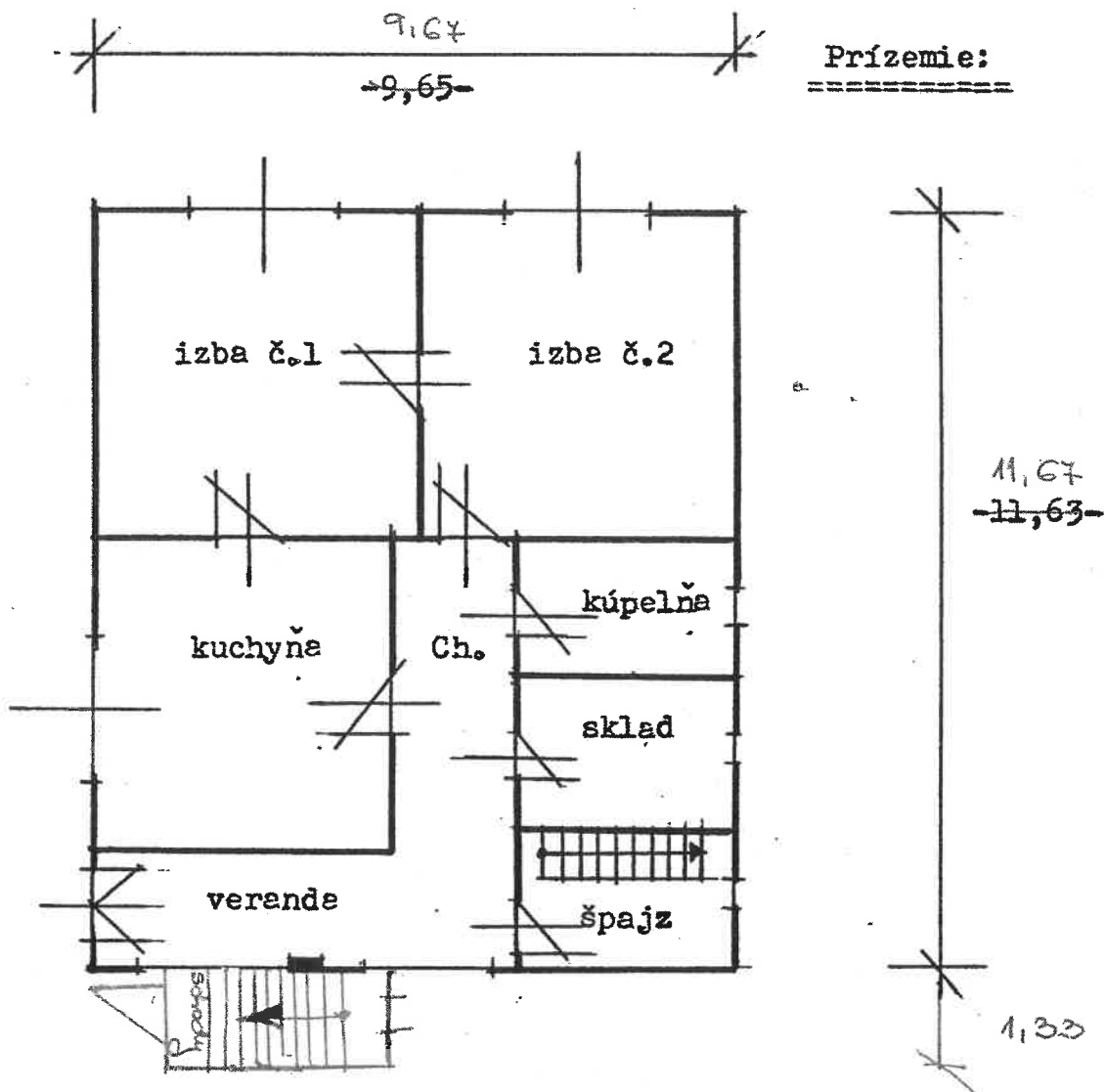
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 Stavba s.č. 1134 na pozemku(pozemkoch) parcelné č.4205/53	Z-2220/2021 - EÚ Sereď, JUDr. Tomáš Vranovič, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva 328EX649/20 zo dňa 28.4.2021 v prospech oprávneného Intrum Slavakia s.r.o., Mýtňa 48, 811 07 Bratislava-Staré Mesto, IČO: 35831154 - č. z. 177/2021
Vlastník poradové číslo 12	Pod V 329/2012 z 22.2. 2012 sa zriaďuje záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 č. 60/203/12 - č.z. 50/2012
Vlastník poradové číslo 12	Z-2806/2021 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 166/21 zo dňa 25.05.2021 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 223/2021
Vlastník poradové číslo 12	Z-6623/2021 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 498/21 zo dňa 23.11.2021 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 539/2021
Vlastník poradové číslo 12	Z-3756/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 66/22 zo dňa 27.06.2022 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 369/2022
Vlastník poradové číslo 12	Z-6471/2022 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech DÓVERA zdravotná poisťovňa, a. s., (IČO 35942436) na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 328 EX 360/22 zo dňa 09.11.2022 (EÚ Sereď -súdny exekútor JUDr. Tomáš Vranovič), č. z. 612/2022
Vlastník poradové číslo 12	Z-577/2023 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO: 31575951 na pozemky C KN parc. č. 4205/19, 4205/31, 4205/53 a na rodinný dom a prístavba súp. číslo 1134 parc. č. 4205/53 podľa 361EX 10531/22 zo dňa 01.02.2023 (EÚ Bratislava - súdny exekútor Mgr. Petr Krušina) č. z. 60/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Galanta	Obec Horné Saliby	Katastrálne územie Horné Saliby
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4205/53 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	1.4.2023 11:09:04	Bez autorizácie	
Údaje platné k	30.3.2023 18:00:00		

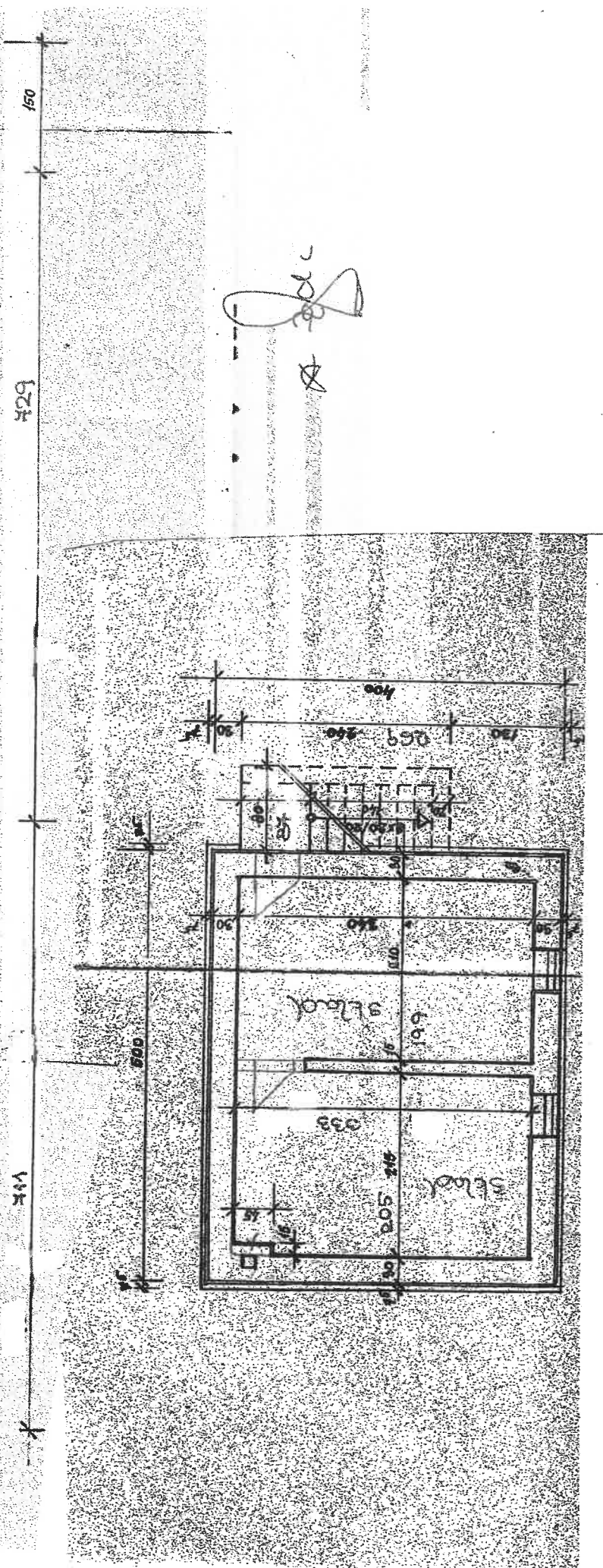
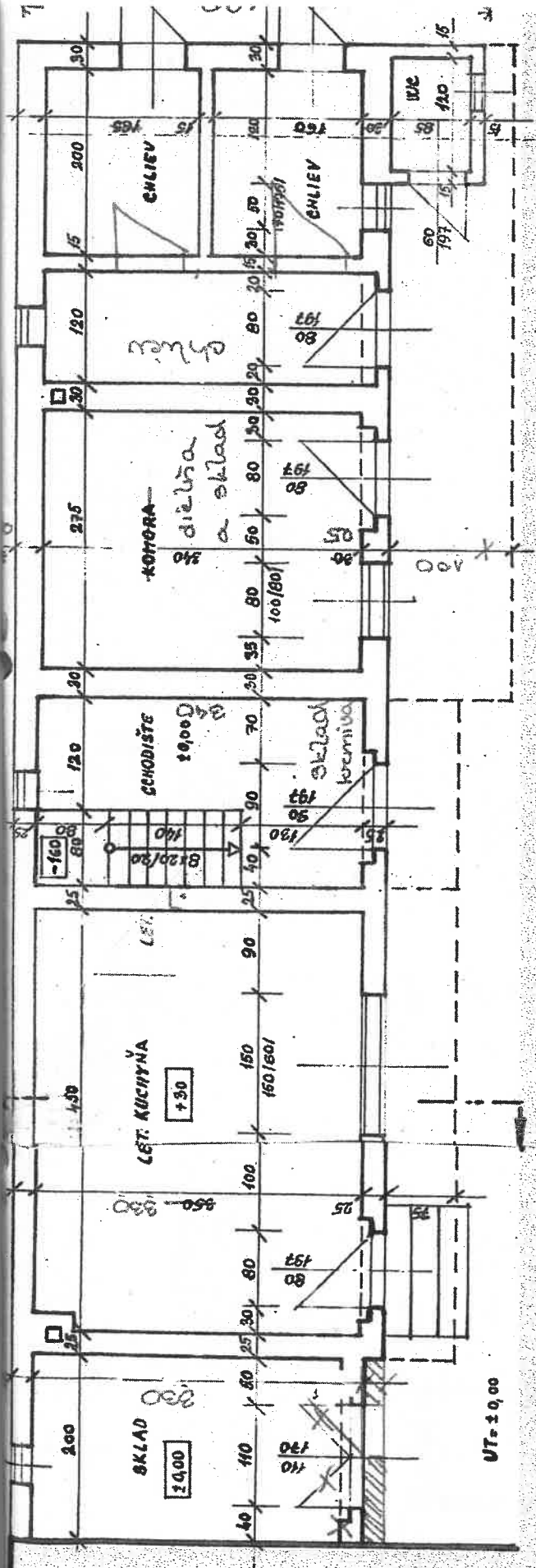
 Plozičné načrtky podlaží rodinného domu č.1134, Horné Saliby-Hrušov:



suterén

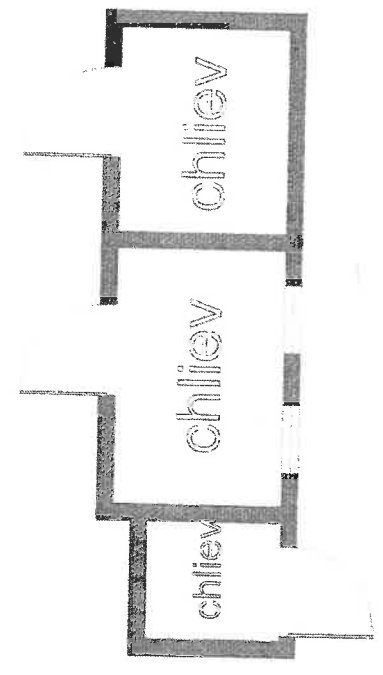
Oprava
 Zdi

Handwritten signature or initials.



Handwritten signature or initials.

5.680m
1.190m



0.260m

1.690m

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 1134 na parcele č. 4205/53,
katastrálne územie Horné Saliby



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 07/2023.

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

