

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel' : HeyPay s.r.o.,
Mostová ul.č.2,
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 11.02.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 33/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 443 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 81/10, Slnecná ulica č. 59, Miloslavov** a pozemkov parc.č. 81/7, 81/10, 81/11, evidovaných na LV č. 1785 v k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec.

Počet strán (z toho príloh) :48 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 443 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 81/10, Slnecná ulica č. 59, Miloslavov a pozemkov parc.č. 81/7, 81/10, 81/11, evidovaných na LV č. 1785 v k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec.

- pozemky: parcela č. 81/7, 81/10, 81/11 v k.ú. Miloslavov
- stavby: rodinný dom súp.č. 443, postavený na parcele číslo 81/10 v k.ú. Miloslavov

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 06.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.03.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 11.02.2025 - kópia
- Znalecký posudok č. 169/2019, vypracovaný Mgr. Jana Pecníková, zo dňa 30.07.2019 - kópia
- Rozhodnutie o povolení užívania stavby Sp.:2469-09-Vš, vydané obcou Miloslavov, zo dňa 26.10.2009 s právoplatnosťou zo dňa 28.09.2009 - kópia
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby, vydané obcou Miloslavov, zo dňa 22.10.2012 - kópia
- Pôdorys podlaží a rez rodinného domu súp.č. 443, Slnecná ul.č. 59, Miloslavov - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1785, k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec, zo dňa 05.03.2025 - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec, zo dňa 05.03.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma územného plánu, Miloslavov - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 4. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- žiadne

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1785 vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.03.2025.
Okres - Senec, Obec- BA-m.č. Miloslavov, Katastrálne územie - Miloslavov

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
81/7	214	Záhrada	4	1		501
81/10	88	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		
81/11	133	Záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
443	81/10	10	rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Baďo Peter r. Baďo a Zuzana Baďová Ollé r. Drahovská, Bzovicka 3176/14, Bratislava, PSC 851 07, SR,

Dátum narodenia: 28.01.1986, Dátum narodenia: 09.05.1985,

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva podľa V-11366/2019 zo dňa 27. 01. 2020

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a. s., Bratislava IČO: 31320155 na rodinný dom súp. č. 443 na parc. č. 81/10 a pozemky parc. č. 81/7, 81/10, 81/11, podľa V8489/2019 zo dňa 05. 11. 2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na rodinný dom súp. č. 443 na parc. č. 81/10 a pozemky parc. č. 81/7, 81/10, 81/11, podľa P-49/2025 zo dňa 12.02.2025, č. z. 101/2025

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 06.03.2025. V čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť. Nakoľko ide o opakované vypracovanie znaleckého posudku č. 114/2024, použila som prílohy z uvedeného posudku. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností z roku 2024. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 06.03.2025

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 114/2024 som použila prílohy, Rozhodnutie o povolení užívania stavby, Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby a pôdorys podlaží, rez rodinného domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Baďo Peter r. Baďo, nar. 28.01.1986 a Zuzana Baďová Ollé r. Drahovská, nar. 09.05.1985, bytom Bzovicka 3176/14, Bratislava, PSČ 851 07, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpna zmluva podľa V-11366/2019 zo dňa 27. 01. 2020

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 1785, rodinný dom s.č. 443, postavený na pozemku parc.č. 81/10 a pozemky parc.č. 81/7, 81/10, 81/11, evidované ako zastavané plochy a nádvorja, záhrada o výmere spolu 435m².

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banky, a. s.,

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

Rodinný dom - súp.č. 443 postavený na parc.č. 81/10, k.ú. Miloslavov

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová prípojka, vodomerná kanalizačná šachta, spevnené plochy, prístrešok,

Pozemky - pozemok parc. č. 81/7, 81/10, 81/11, k.ú. Miloslavov

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Obec Miloslavov, k.ú. - Miloslavov, okr. Senec: - obytné územie

Označenie funkčnej plochy: Obytné územie

Dominantné funkčné využitie - bývanie v rodinných domoch s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou (garáže, drobné hospodárske objekty)

- Územný plán z roku - 2009

<https://www.miloslavov.sk/wp-content/uploads/2018/02/Miloslavov-9-zavcasti.jpg>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - s.č. 443, Slniečna ul. č. 59, Miloslavov, okr. Senec

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 169/2019 vypracovaný Mgr. Jana Pecníková, poskytnutý zadávateľom a zo ZP č. 114/2024, vypracovaný Ing. Dagmar Jančovičová, zo dňa 18.07.2024.

Ohodnocovaný rodinného domu súp.č. 443 je postavený na pozemku parc. č. 81/10 v k.ú. Miloslavov, okres Senec na Slniečnej ulici v zástavbe rodinných domov v zastavanom území obce. Dom je samostatne stojaci s 1.NP, bez podpivničenia, s obytným podkrovím, osadený v rovinnom teréne, zastrešený dvoma pultovými strechami. Pozemky sú napojené na všetky inžinierske siete - voda, kanalizácia, elektrina, plyn, rozvod internetu, televízie. Pozemok je určený pre individuálnu bytovú výstavbu a je prístupný z už vybudovanej komunikácie.

Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozičné riešenie:

Vstup do objektu je cez zádverie, cez ktoré sa prechádza do kuchyne, ktorá je prepojená s obývacou izbou, izba, samostatné WC

V podkroví sa nachádzajú 3x izba, kúpeľňa, samostatné WC, 2s balkón

Konštrukčno – materiálový popis:

Základy domu su betónové pásové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé obvodové konštrukcie sú murované z plynosilikátových tvárnic v skladobnej hrúbke 380mm, nosné konštrukcie z toho istého materiálu hr. 250mm, deliace priečky hr. 115mm. Stop je montovaný z nosníkov a stropných vložiek zaliatých betónom, vystuženým kari rohožou. Schodisko betónové so stupňami a podstupnicami obloženými keramikou dlažbou. Krov je drevený pultový s krytinou z máloformátových plechových segmentov, klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom s omietkou hrubozrnnou silikátovou. Okná, kalkónové dvere plastové s izolačným dvojskom s vnútornými žalúziami. Vstupné dvere plastové, bezpečnostné, interiérové dvere plné presklenné osadené v obložkových zárubniach. Povrchová úprava vnútorných stien je vápenno cementová omietka s náterom. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby.

Vykurovanie je plynové ústredné teplovodné, podlahové, ako doplnkový zdroj vykurovanie je v obývacej miestnosti na prízemí osadená piecka na tuhé palivo. Rozvody vody plastové, kanalizačné vodorovné aj zvislé potrubie je z PVC rúr. Pod omietkou rozvod svetelnej sj motorickej elektriny, televízny a telekomunikačný rozvod, zabezpečovacie zariadenie, bleskozvod.

Vybavenie kuchyne – nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 6,50bm so zabudovanými spotrebičmi, plynový sporák s elektrickou rúrou, drez s pákovou batériou, digestor, umývačka riadu, nad kuchynskou doskou keramiky obklad stien.

Vybavenie kúpeľne v podkroví - nachádza sa tu vaňa obložená keramikou obkladom, umývadlo, pákové batérie, keramiky obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. Osadený plynový kotol a zásobníkový ohrievač. V samostatnom WC osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramiky obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu – Predložené kolaudačné rozhodnutie z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-2009 =16 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

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. NP	2009	12,50*(4,80+2,50)-1,50*2,50	87,5	120/87,5=1,371
2. NP	2009	11,00*7,30-1,00*2,50	77,8	120/77,8=1,542

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	735
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorné omietky		

	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	570	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.b podlahové teplovodné	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	135	-
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	35
-	Konštrukcie navyč		
	zateplenie	134	-
	zateplenie	-	151
	Spolu	7954	5371

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	358	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	30	30
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	20	20
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
-	Konštrukcie navyše		
	klimatizácia (1 ks)	-	91
	Spolu	1588	461

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7954 + 1588 * 1,371)/30,1260$	336,29
2. NP	$(5371 + 461 * 1,542)/30,1260$	201,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	16	84	100	16,00	84,00
2. NP	2009	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	336,29 €/m ² *87,50 m ² *3,849*1,02	115 523,43
Technická hodnota	84,00% z 115 523,43	97 039,68
2. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	201,88 €/m ² *77,80 m ² *3,849*1,02	61 662,48
Technická hodnota	84,00% z 61 662,48	51 796,48

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	115 523,43	97 039,68
2. nadzemné podlažie	61 662,48	51 796,48
Spolu	177 185,91	148 836,16

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Uličný plot

Uličný plot zhotovený na betónovom základe, podmurovka z tvárnic - omietaná, výplň z ozdobných oceľových profilov na murované stĺpiky. kde sú osadené vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	7,50m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	7,50m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			49,63 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,00m ²	435	14,44 €/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: 7,50 m
 Pohľadová plocha výplne: $7,50 \cdot 1,60 = 12,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Uličný plot	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,50\text{m} \cdot 49,63 \text{ €/m} + 12,00\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,849 \cdot 1,02$	3 626,60
Technická hodnota	68,00 % z 3 626,60 €	2 466,09

2.2.2 Plot záhradný

Oplotenie záhrady z ľavej strany je zhotovené zo strojového pletiva na oceľových stĺpkoch s betónovým prahom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	24,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	43,20m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 24,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $24,00 \cdot 1,80 = 43,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 43,20\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,849 * 1,02$	2 842,54
Technická hodnota	68,00 % z 2 842,54 €	1 932,93

2.2.3 Plot záhradný z betónových tvárnic

Oplotenie záhrady z pravej strany je zhotovené z murovaných debniacich tvárnic s omietkou, základ je betónový.

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	14,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	29,00m ²	1220	40,50 €/m

Dĺžka plotu: 14,50 m
Pohľadová plocha výplne: $14,50 * 2,00 = 29,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný z betónových tvárnic	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 29,00\text{m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2) * 3,849 * 1,02$	5 934,04
Technická hodnota	68,00 % z 5 934,04 €	4 035,15

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejného vodovodu do rodinného domu z plastových rúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,849 * 1,02$	2 769,11
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2\,769,11 \text{ €}$	1 882,99

2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónovej konštrukcie z oceľovým poklopom je umiestnená za vstupnou bránou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 * 2,00 * 1,200 = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,849 * 1,02$	3 593,73
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 3\,593,73 \text{ €}$	2 443,74

2.2.6 Plynová prípojka

Rodinný dom je napojený na verejný plynovod, plynovou prípojkou z oceľových rúr.

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: 21,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,849 * 1,02$	1 163,31
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\ 163,31 \text{ €}$	791,05

2.2.7 Elektrická prípojka

Ide o zemnú prípojku s jedným káblom.

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.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,77 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,77 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,849 * 1,02$	395,04
Technická hodnota	68,00 % z 395,04 €	268,63

2.2.8 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka napojená na verejnú kanalizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,849 * 1,02$	2 210,48
Technická hodnota	68,00 % z 2 210,48 €	1 503,13

2.2.9 Kanalizačná šachta

Kanalizačná šachta betónovej konštrukcie s oceľovým poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,849 * 1,02$	1 192,40
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,192,40 \text{ €}$	810,83

2.2.10 Revízna kanalizačná šachta

Revízna kanalizačná šachta je plastová, osadená v betónovej tvárnici.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.m) Kanalizačná vpusť

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7750/30,1260 = 257,25 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízna kanalizačná šachta	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 257,25 \text{ €/Ks} * 3,849 * 1,02$	1 009,96
Technická hodnota	68,00 % z 1 009,96 €	686,77

2.2.11 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby tvoria plochu pre parkovanie a chodníky.

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: $6,00*6,50+1,00*4,50 = 43,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2012	13	12	25	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,849 * 1,02$	2 495,10
Technická hodnota	48,00 % z 2 495,10 €	1 197,65

2.2.12 Okapové chodníky

Okapové chodníky zhotovené zo štrkové násypu ohraničené obrubníkom popri rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoriea: 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: $(8,00+13,00)*2*0,40 = 16,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Okapové chodníky	2009	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,849 * 1,02$	963,62
Technická hodnota	60,00 % z 963,62 €	578,17

2.2.13 Prístrešok

Po ľavej strane rodinného domu je vybudovaný prístrešok drevenej konštrukcie, podlaha betónová, zastrešenie pultovou strechou, krytina z Lexanu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoriea: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,80*3,50+2,50*6,00 = 24,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok	2012	13	7	20	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,849 * 1,02$	10 084,02
Technická hodnota	35,00 % z 10 084,02 €	3 529,41

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - s.č. 443, Slniečná ul. č. 59, Miloslavov, okr. Senec	177 185,91	148 836,16
Ploty		
Uličný plot	3 626,60	2 466,09
Plot záhradný	2 842,54	1 932,93
Plot záhradný z betónových tvárnic	5 934,04	4 035,15
Celkom za Ploty	12 403,18	8 434,17
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 769,11	1 882,99
Vodomerná šachta	3 593,73	2 443,74
Plynová prípojka	1 163,31	791,05
Elektrická prípojka	395,04	268,63
Kanalizačná prípojka	2 210,48	1 503,13
Kanalizačná šachta	1 192,40	810,83
Revízná kanalizačná šachta	1 009,96	686,77
Spevnené plochy	2 495,10	1 197,65
Okapové chodníky	963,62	578,17
Prístrešok	10 084,02	3 529,41
Celkom za Vonkajšie úpravy	25 876,77	13 692,37
Celkom:	215 465,86	170 962,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Miloslavov je obec na Slovensku v okrese Senec nachádzajúca sa v Bratislavskom kraji. Skladá sa z dvoch miestnych častí - Alžbetin Dvor a Miloslava, ktoré sú od seba vzdialené zhruba 2 km. S hlavným mestom Bratislava má vlakové a autobusové spojenie. Leží v nadmorskej výške 127 m. Prevažná časť územia je tvorená poľnohospodársky využívanou pôdou, pričom k obci prilieha aj lužný les. Na území obce sa rozkladá vodná plocha – štrkovisko. V obci trvalo žije 864 osôb a nachádza sa tu cca 258 rodinných domov. V posledných 10 rokoch obec prežíva búrlivý rozmach, ktorý súvisí s výhodnou polohou vzhľadom k hlavnému mestu, dobrými dopravnými prepojeniami, kompletnou technickou infraštruktúrou a kľudným, kultivovaným životným prostredím.

Pozemky sa nachádzajú na začiatku obce Miloslavov, ktorá je v tesnej blízkosti Bratislavy, no napriek tomu svojou výnimočnou polohou - mimo hlavných dopravných ťahov do Bratislavy, zachováva ráz dedinského bývania, ktoré je vynikajúco prepojené a dostupné s Bratislavou a to niekoľkými smermi: buď priamo z Podunajských Biskupíc, druhá možnosť cez Most pri Bratislave, alebo tretia možnosť cez Rovinku a Dunajskú Lužnú. Veľkou výhodou je asi 3 km vzdialená vlaková stanica moderného prímestského vlaku, ktorý spája okolie Bratislavy a centrum mesta a tiež približne 4 km vzdialené jazero Košariská, kde sú výborné podmienky na plávanie, relax, šport a oddych. V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli počas obhliadky zaznamenané žiadne negatívne faktory.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je dispozične vhodná na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a. s.,

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65.

Dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe, okolie nehnuteľností je zastavané podobnými rodinnými domami. Možnosť parkovania na pozemku, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, nezamestnanosť je do 5%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinatý s možnosťou napojenia na vodovodnú, plynovú, elektrickú a kanalizačnú prípojku. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú, železničnú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti nie je zvýšená hlučnosť od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku nie je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce, drobné obchodíky, reštaurácia, futbalový štadión, základné školy a stredná škola.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,650	30	19,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,300	10	13,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	9	17,55
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,650	7	4,55
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	10	6,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,950	9	17,55
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			180	184,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 184,02 / 180$	1,022
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 170\,962,70 \text{ €} * 1,022$	174 723,88 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú.Miloslavov, okr. Senec

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 81/7, 81/10, 81/11, evidované na LV č. 1785 ako zastavané plochy a nádvoría, záhrada v obci Miloslavov, okres Senec na Slnčnej ulici, umiestnené v zastavanom území obce o výmere spolu 435m². Pozemky sú prístupné po spevnenej komunikácii, pozemku parc.č. 125, 148/17 - LV č. 440, vo vlastníctve obce Miloslavov. Na pozemok parc. č. 81/10 je postavený rodinný dom súp.č. 443, ostatné pozemky tvoria záhradu s prístreškom. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, oplotené, okolitú zástavbu tvoria objekty podobných rodinných domov, napojené na elektrickú, plynovú, vodovodnú a kanalizačnú prípojku. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
81/7	záhrada	214	214,00	1/1	214,00
81/10	zastavané plochy a nádvoría	88	88,00	1/1	88,00
81/11	záhrada	133	133,00	1/1	133,00
Spolu výmera					435,00

Obec:

Miloslavov

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	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,7885
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,7885$	148,10 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 435,00 \text{ m}^2 * 148,10 \text{ €/m}^2$	64 423,50 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parceta č. 81/7	31 693,40
parceta č. 81/10	13 032,80
parceta č. 81/11	19 697,30
Spolu	64 423,50

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA**3.2.2.1 POZEMKY POROVNÁVACOU METÓDOU****3.2.2.1.1 Pozemky - k.ú.Miloslavov, okr. Senec****POPIS**

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetových serveroch www.nehnuteľnosti.sk. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite s približne rovnakou výmerou, vhodné pre výstavbu rodinného domu a s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory-

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- tvar, výmera (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
- dostupnosť IS

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som pri ekonomických faktoroch použila koeficient 0,95 z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní kúpnej ceny, províziu pre realitnú kanceláriu a náklady spojené s prevodom nehnuteľností.

V polohových faktoroch je použitý pri všetkých pozemkoch koeficient 1,00 z dôvodu, že pozemok sa nachádza v obci Miloslavov, rovnako ako ohodnocované pozemky.

Tvar a výmera pozemku, som použila pri všetkých pozemkoch koeficient 1,05, nakoľko ide o pozemky s vyššou výmerou ako ohodnocovaný pozemok.

Pri špecifikácii inžinierskych sietí som použila pri pozemkoch č. 1 a č.2 použila koeficient 1,00, nakoľko sa na pozemkoch nachádzajú všetky IS, tak ako ohodnocované pozemky a pri pozemku č. 3 som použila koeficient 0,90, z dôvodu, že sa na pozemku nenachádza plynový prípojka.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
81/7	záhrada	214	214,00	1/1	214,00
81/10	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
81/11	záhrada	133	133,00	1/1	133,00
Spolu výmera					435,00

Počet MJ pozemku: 435,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Pozemok č. 1**

Druh dokladu:

Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu:

id8934178

Dátum k dokladu:

27. 2. 2025

Počet MJ pozemkov:

600,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 159 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 265,00 €/m²

Ponúkame na predaj pár pozemkov v novootvorenej lokalite v Miloslavove - Alžbetin dvor.

- skvelá poloha v zabývanej časti obce
- všetky inžinierske siete - aktuálne vo výstavbe
- možná výstavba jedno alebo dvojdomov

Pozemok č. 2

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu: id8865746

Dátum k dokladu: 7. 3. 2025

Počet MJ pozemkov: 747,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 199 530,00 €

Cena pozemku na MJ: 267,11 €/m²

Stavebný pozemok zaujme úžasnou polohou.

Tento slnečný pozemok má celkový rozmer 747 m2, čo ponúka dostačujúci priestor pre Váš vysnívaný domov.

Pozemok č. 3

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu: id8852275

Dátum k dokladu: 5. 3. 2025

Počet MJ pozemkov: 706,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 186 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 263,46 €/m²

B10 Vám ponúka na predaj pozemok pre výstavbu rodinných domov v zastavanej časti obce v tichej lokalite.

Pozemok je situovaný na uici Jantárová. Celková plocha je 706m2. Inžinierske siete sú dotiahnuté na pozemku (voda, kanalizácia, elektrina a internet). Pozemok je čiastočne oplotený a rovinný.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Pozemok č. 1	Pozemok č. 2	Pozemok č. 3
Cena porovnateľného majetku [€]	159 000,00 (ponuková cena)	199 530,00 (ponuková cena)	186 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	265,00	267,11	263,46
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Polohové faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Dostupnosť IS	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	0,9000 horšie
Spolu:	0,9975	0,9975	0,8978
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	264,34	266,44	236,52
Priemerná porovnateľná hodnota			255,77 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Pozemok č. 1: $265,00 \cdot (0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0500 \cdot 1,0000) = 264,34 \text{ €/m}^2$

Pozemok č. 2: $267,11 \cdot (0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0500 \cdot 1,0000) = 266,44 \text{ €/m}^2$

Pozemok č. 3: $263,46 \cdot (0,9500 \cdot 1,0000 \cdot 1,0500 \cdot 0,9000) = 236,52 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$$(264,34+266,44+236,52)/3=255,77 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		255,77 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{POZ} = 435 \text{ m}^2 * 255,77 \text{ €/m}^2$	111 259,95 €

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	64 423,50
Porovnávací metóda	111 259,95

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Porovnávací metóda nie je vhodná, nakoľko v inzerátoch realitných kancelárií sa nenachádzajú dostatočne podrobné informácie o ponúkaných nehnuteľnostiach (orientácia k svetovým stranám, možnosti napojenia na siete, stav príjazdovej komunikácie, tvar pozemku a jeho orientácia a podobne).

VŠH pozemkov = 111 259,95 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 443 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 81/10, Slnecná ulica č. 59, Miloslavov a pozemkov parc.č. 81/7, 81/10, 81/11, evidovaných na LV č. 1785 v k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec.

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. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 174 723,88 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou: 111 259,95 €

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 64 423,50 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávací metóda

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - s.č. 443, Slnecná ul. č. 59, Miloslavov, okr. Senec	152 110,56
Ploty	
Uličný plot	2 520,34
Plot záhradný	1 975,45
Plot záhradný z betónových tvárnic	4 123,92
Spolu za Ploty	8 619,72
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	1 924,42
Vodomerná šachta	2 497,50
Plynová prípojka	808,45
Elektrická prípojka	274,54
Kanalizačná prípojka	1 536,20
Kanalizačná šachta	828,67
Revízná kanalizačná šachta	701,88
Spevnené plochy	1 224,00
Okapové chodníky	590,89
Prístrešok	3 607,06

Spolu za Vonkajšie úpravy	13 993,60
Spolu stavby	174 723,88
Pozemky	
Pozemky - k.ú.Miloslavov, okr. Senec - parc. č. 81/7 (214 m ²)	54 734,78
Pozemky - k.ú.Miloslavov, okr. Senec - parc. č. 81/10 (88 m ²)	22 507,76
Pozemky - k.ú.Miloslavov, okr. Senec - parc. č. 81/11 (133 m ²)	34 017,41
Spolu pozemky (435,00 m²)	111 259,95
Spolu VŠH	285 983,83
Zaokrúhlená VŠH spolu	286 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 286 000,00 €
Slovom: Dvestoosemdesiatšesťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banky, a. s.,

V Bratislave dňa 9.3.2025

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 04.06.2024 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1785, k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec, zo dňa 05.03.2025 - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Miloslavov, obec Miloslavov, okres Senec, zo dňa 05.03.2025l - kópia
- Rozhodnutie o povolení užívania stavby Sp.:2469-09-Vš, vydané obcou Miloslavov, zo dňa 26.10.2009 s právoplatnosťou zo dňa 28.09.2009 - kópia
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby, vydané obcou Miloslavov, zo dňa 22.10.2012 - kópia
- Pôdorys podlaží a rez rodinného domu súp.č. 443, Slnčná ul.č. 59, Miloslavov – kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu s pozemkami
- Funkčné využitie plôch, schéma územného plánu, Miloslavov - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 33/2025.

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

.....
Ing. Dagmar Jančovičová