

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

Zadávateľ: Hey Pay s.r.o.,
Mostová 2,
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 09.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 156/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinný dom súp.č. 83 s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 86/1, prístavba k RD súp.č. 349, postavená na pozemku parc.č. 86/2, vedľajšia budova súp.č. 350, postavená na pozemku parc.č. 86/4 v k.ú. Kráľovičove Kračany** a pozemkov parc.č. 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, evidovaných na LV č. 32 v k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 40 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinný dom súp.č. 83 s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 86/1, prístavba k RD súp.č. 349, postavená na pozemku parc.č. 86/2, vedľajšia budova súp.č. 350, postavená na pozemku parc.č. 86/4 v k.ú. Kráľovičove Kračany a pozemkov parc.č. 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, evidovaných na LV č. 32 v k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda.

- pozemky: parcela č. 86/1, 86/2, 86/3, 86/4 v k.ú. Kráľovičove Kračany
- stavby: rodinný dom súp.č. 83, postavený na parc.č. 86/1 v k.ú. Kráľovičove Kračany
prístavba k RD, dielňa súp.č. 349, postavená na parc.č. 86/2 v k.ú. Kráľovičove Kračany
vedľajšia budova, sklad súp.č. 350, postavená na parc.č. 86/4 v k.ú. Kráľovičove Kračany

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.08.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.08.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 09.07.2025 - kópia
- Znalecký posudok č. 2/2021, vypracovaný Ing. Pavol Minárik, zo dňa 07.01.2021 - kópia
- Čestné prehlásenie o veku stavieb, vydané Dudášová Helena, zo dňa 30.11.2020 - kópia
- Situácia a pôdorys RD súp.č. 83, Kráľovičove Kračany - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.32, k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.07.2025 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.07.2025
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Kráľovičove Kračany - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu
- Preverenie stavu s nehnuteľnosťami 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 výroby 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 Vyparína 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 neprimeranou 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 2. štvrťrok 2025.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

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 diferenciácie, 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 byt 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 2. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

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 porovnávací 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).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ - 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

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

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. 32 vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.07.2025.
Okres - Dunajská Streda, Obec - Kráľovičove Kračany, Katastrálne územie - Kráľovičove Kračany.

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.
86/1	143	Zastavané plochy a nádvoría	15		1	
86/2	80	Zastavané plochy a nádvoría	15		1	

86/3	338	Zastavané plochy a nádvoría	18	1
86/4	187	Zastavané plochy a nádvoría	16	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
83	86/1	10	rodinný dom	1
349	86/2	10	Prístavba k RD	1
350	86/4	20	vedľajšia budova	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBYpor.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Jankovič Ľuboš r. Jankovič, Lúčna 819/15, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR,

Dátum narodenia: 05.01.1989

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

- Oznámenie o určení sč.č.06/2020,GP.č.G1-615/2020,-č.z.35/20.

- Oznámenie o určení sč.č.06/2020,-č.z.36/20.

- kúpna zmluva vklad povolený dňa 25.2.2021 - č.z.8/2021

ČASŤ C Ťarchy

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava IČO:00 151 653 na pozemky C KN parc.č.86/1,86/2,86/3,86/4,rodinný dom so sč.83 na pozemku s parc.č.86/1,prístavba k rodinnému domu so sč.349 na pozemku s parc.č.86/2,vedľajšia budova so sč.350 na pozemku s parc.č.86/4,podľa V-461/2021 vklad povolený dňa 10.02.2021,- č.z.5/2021

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľna, a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00 151 653, SR, formou dobrovoľnej dražby, P59/2025,- č.z. 4/2025

- Začatie výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s, (V-3391/2019) formou dobrovoľnej dražby - 1104/25

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 05.08.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy (situácia a pôdorys rodinného domu a vek stavby bol predložený čestným prehlásením, kedy stavba rodinného domu bola daná do užívania pred rokom 1975) a znalecký posudok č. 2/2021, vypracovaný Ing. Pavol Minárik. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 05.08.2025.

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 2/2021 som použila prílohy, potvrdenie veku stavby rodinného domu, situáciu a pôdorys rodinného domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe LV č. 32 vo výlučnom vlastníctve Jankovič Ľuboš r. Jankovič, nar. 05.01.1989, bytom Lúčna 819/15, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR, so

spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Oznámenie o určení sč.č.06/2020, GP.č.G1-615/2020, -č.z.35/20, Oznámenie o určení sč.č.06/2020, -č.z.36/20, kúpna zmluva vklad povolený dňa 25.2.2021 - č.z.8/2021

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 32 v k.ú. Kráľovičove Kračany - rodinný dom súp.č. 83 postavený na parc.č. 86/1, prístavba k RD súp.č. 349 na parc.č. 86/2, vedľajšia budova súp.č. 350 postavená 86/4. K stavbám patria pozemky, KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvorie, parc.č. 86/1-86/4. Využitie stavby domu a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,

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

Rodinný dom - súp.č. 83 postavený na parc.č. 86/1, k.ú. Kráľovičove Kračany

prístavba k RD, dielňa - súp.č. 349 postavená na parc.č. 86/2, k.ú. Kráľovičove Kračany

Vedľajšia budova, sklad - súp.č. 350 postavená na parc.č. 86/4, k.ú. Kráľovičove Kračany

Vonkajšie úpravy- elektrická, kanalizačná prípojka, žumpa, spevnené plochy, plot, 2x studňa

Pozemky:- parc.č. 86/1 - 86/4, k.ú. Kráľovičove Kračany

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):

Územný plán k.ú. Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda

Dominantné funkcie: - bývanie v rodinných domoch

- Územný plán (návrh) z roku - 2024

file:///C:/Users/lenovo/AppData/Local/Temp/Rar\$Dla14460.11471/Informat%C3%ADvna%20pr%C3%ADlaha%20k%20Spr%C3%A1ve.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Delňa - prístavba k RD - súp.č. 349, parc.č. 86/2

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 2/2021 vypracovaný Ing. Pavol Minárik poskytnutý zadávateľom.

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Prístavba dielne k rodinnému domu je riešená ako nepodpivničená budova s jedným nadzemným podlažím s miernou sedlovou strechou. Stavba je umiestnená po pravej strane rodinného domu. Podľa materiálov nosných konštrukcií a použitej technológie výstavby je predpoklad, že stavba bola vybudovaná v 80. rokoch. Dispozičné usporiadanie podlažia je zrejмый z dispozičného náčrtu, ktorý je v prílohe posudku. Prístavba je napojená na elektrickú sieť z rodinného domu.

Popis technického vybavenia stavby:

Základy sú betónové pätky. Nosnou konštrukciou sú oceľové stĺpy. Strešná konštrukcia je z oceľových priehradových nosníkov. Strop tvorí drevotriekový podhľad so zateplením. Obvodové steny sú prevažne z drevotrieky. Okná sú plastové alebo zo sklolaminátových vlnoviek. Dvere sú plechové alebo drevené.

Brána je lamelová na elektrický pohon s diaľkovým ovládaním. Podlahu tvorí betónová plocha s náterom. Technický stav a opotrebenie stavby je primerané veku, použitej konštrukcii, technológii výstavby a spôsobu bežnej údržby. V rámci prestavby bol rodinný dom kompletne rekonštruovaný, pričom boli vymenené všetky konštrukčné prvky krátkodobej životnosti. Na základe týchto skutočností bolo opotrebenie počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 18 budovy priemyslu ťažby a úpravy palív a rúd
KS: 2301 Banské stavby a ťažobné zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(7,00 \cdot 10,00 + 7,90 \cdot 0,85) \cdot 0,25$	19,18
Vrchná stavba	
$(7,00 \cdot 10,00 + 7,90 \cdot 0,85) \cdot 3,25$	249,32
Zastrešenie	
$(7,00 \cdot 10,00 + 7,90 \cdot 0,85) \cdot (4,00 - 3,25) / 2$	28,77
Obstavaný priestor stavby celkom	297,27

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(7,00 \cdot 10,00 + 7,90 \cdot 0,85)$	76,72	Repr. 3,25		3,25

Priemerná zastavaná plocha: $(76,72) / 1 = 76,72 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(76,72 \cdot 3,25) / (76,72) = 3,25 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 76,72) = 1,2328$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,25) = 0,9462$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	12,82
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	33,65
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	17,63
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,62
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	3,00	0,20	0,60	0,96
12	Vráta	1,00	1,50	1,50	2,40
13	Okná	5,00	0,20	1,00	1,60
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	2,40
15	Vykurovanie	4,00	0,50	2,00	3,21
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	7,69
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,81
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		62,40	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 62,40 / 100 = 0,6240$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,992$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

0,95

$$VH = 71,57 €/m^3 * 3,992 * 0,6240 * 1,2328 * 0,9462 * 1,032 *$$

$$VH = 203,8849 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Delňa - prístavba k RD - súp.č. 349, parc.č. 86/2	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$203,8849 €/m^3 * 297,27 m^3$	60 608,86
Technická hodnota	33,33 % z 60 608,86 €	20 200,93

2.1.2 Sklad - súp.č. 350, parc.č. 86/4

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 2/2021 vypracovaný Ing. Pavol Minárik poskytnutý zadávateľom.

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Stavba skladu je riešená ako nepodpivničená budova s jedným nadzemným podlažím s miernou sedlovou strechou. Stavba je umiestnená v pravom zadnom rohu pozemku. Podľa materiálov nosných konštrukcií a použitej technológie výstavby je predpoklad, že stavba bola vybudovaná v 70. rokoch. Dispozičné usporiadanie podlažia je zrejmé z dispozičného náčrtu, ktorý je v prílohe posudku. Stavba je

napojená na elektrickú sieť z rodinného domu. V ľavom prednom rohu budovy je studňa na úžitkovú vodu.

Popis technického vybavenia stavby:

Základy sú betónové pásy. Nosnou konštrukciou sú murované steny. Strešná konštrukcia je z drevených trámov s oceľovými tiahľami. Obvodové steny sú murované omietané. Okná sú drevené zdvojené. Vráta sú oceľovej konštrukcie s drevotrieskovou výplňou. Podlahu tvorí betónová plocha s náterom. Technický stav a opotrebenie stavby je primerané veku, použitej konštrukcii, technológii výstavby a spôsobu bežnej údržby. V rámci prestavby bol rodinný dom kompletne rekonštruovaný, pričom boli vymenené všetky konštrukčné prvky krátkodobej životnosti. Na základe týchto skutočností bolo opotrebenie počítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 74 budovy pre skladovanie priemyslových polotovarov a surovín

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(8,30*22,75)*0,25	47,21
Vrchná stavba	
(8,30*22,75)*2,10	396,53
Zastrešenie	
(8,30*22,75)*(3,70-2,10)/2	151,06
Obstavaný priestor stavby celkom	594,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	8,30*22,75	188,83	Repr. 2,10		2,1

Priemerná zastavaná plocha:

$$(188,83) / 1 = 188,83 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(188,83 * 2,1) / (188,83) = 2,10 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 188,83) = 1,0471$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,1) = 1,3000$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	18,60
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	42,92
3	Stropy	14,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	10,01
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	3,43
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,50	0,50	0,72

7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,29
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	3,00	0,50	1,50	2,15
13	Okná	3,00	0,50	1,50	2,15
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,29
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,29
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,20	1,00	1,43
	Spolu	100,00		69,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 69,90 / 100 = 0,6990$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,992$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,992 * 0,6990 * 1,0471 * 1,3000 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 231,1194 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad - súp.č. 350, parc.č. 86/4	1975	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$231,1194 €/m^3 * 594,80 m^3$	137 469,82
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 137 469,82 €$	51 551,18

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Uličný plot, vybudovaný na betónových základoch a podmurovky s výplňou zo strojového pletiva, 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:			
	z kameňa a betónu	28,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	39,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 28,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $28,00 \times 1,40 = 39,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
 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 uličný	1965	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(28,00\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 39,20\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 134,44 \text{ €/ks}) \times 3,992 \times 0,95$	5 788,23
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 5\,788,23 \text{ €}$	445,11

2.2.2 Studňa - narážaná, parc.č. 86/1

Narážaná studňa sa nachádza v kúpeľni rodinného domu spolu s elektrickým čerpadlom, na čerpanie podzemnej úžitkovej vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 52 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - narážaná, parc.č. 86/1	2015	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} \cdot 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 3,992 \cdot 0,95$	3 768,85
Technická hodnota	87,50 % z 3 768,85 €	3 297,74

2.2.3 Studňa - narážaná, parc.č. 86/4

Narážaná studňa sa nachádza v sklade spolu s elektrickým čerpadlom, na čerpanie podzemnej úžitkovej vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 12 m
 Priemer: 52 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - narážaná, parc.č. 86/4	1985	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} \cdot 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 3,992 \cdot 0,95$	3 768,85
Technická hodnota	50,00 % z 3 768,85 €	1 884,43

2.2.4 Prípojka NN

Ide o zemnú elektrickú prípojku.

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: $7,77 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2015	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 3,992 * 0,95$	294,67
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 294,67 \text{ €}$	235,74

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do žumpy.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,992 * 0,95$	215,26
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 215,26 \text{ €}$	179,38

2.2.6 Žumpa - parc.č. 129/1

Žumpa, z plastovej konštrukcie s poklopom sa nachádza vedľa rodinného domu na pozemku parc.č. 129/1.

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: $7,85 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
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 - parc.č. 129/1	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,85 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,992 * 0,95$	3 211,62
Technická hodnota	$83,33 \% \text{ z } 3 211,62 \text{ €}$	2 676,24

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené ploty z monolitického betónu tvoria časť dvora, pozemku parc.č. 86/3.

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: 338,00-
 $(0,60 \cdot 43,00 + 6,00 \cdot 7,00 + 4,70 \cdot 5,50/2 + 14,00 \cdot 7,00/2) = 208,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
 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	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$208,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,992 \cdot 0,95$	6 816,67
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 6 816,67 \text{ €}$	2 272,00

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Rodinný dom s hospodárskou časťou súp.č. 83, parc.č. 86/1, kráľovske Kračany

2.3.1.1 Rodinný dom s.č. 83, parc.č. 86/1, Kráľovske Kračany, okr. Dunajská Streda

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 2/2021 vypracovaný Ing. Pavol Minárik poskytnutý zadávateľom.

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Rodinný dom je riešený ako samostatne stojací, nepodpivničený dom s jedným nadzemným podlažím so sedlovou strechou. Dom je umiestnený v ľavej prednej časti pozemku. Podľa použitých nosných konštrukcií a technologických postupov stavba pozostáva z dvoch odlišných objektov. Predná obytná časť rodinného domu bola postavená v niekedy v medzivojnovom období a zadná hospodárska časť niekedy v 80. rokoch. Dispozičné usporiadanie podlažia je zrejmé z dispozičného náčrtu, ktorý je v prílohe posudku. Rodinný dom je napojený na verejnú elektrickú sieť. Splaškové vody sú odvádzané do vlastnej žumpy na obecnom pozemku po ľavej strane domu. Pitná voda je čerpaná z vlastnej studne v kúpeľni domu. Stavba sa vo zvislom členení výrazne líši typom konštrukcie a účelom podľa zatriedenia do klasifikácie stavieb (predná obytná časť a zadná hospodárska časť), východisková hodnota sa preto stanoví ako súčet ohodnotení týchto jednotlivých častí. **Rodinný dom - obytná časť**

Obytná časť rodinného domu je riešená ako nepodpivničený dom s jedným nadzemným podlažím a sedlovou strechou. Dom je umiestnený v ľavej prednej časti pozemku. Dispozičné usporiadanie podlažia je zrejmé z náčrtu, ktorý je prílohou posudku. V mieste stavby je možnosť napojenia na verejnú

elektrickú, vodovodnú, telefónnu a plynovú sieť. Dom je napojený na elektrinu, vlastnú studňu a vlastnú žumpu. Za domom je hospodárska časť domu. Po pravej strane je prístavba dielne.

Popis technického vybavenia stavby:

Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie - murované v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm. Deliace konštrukcie - tehlové. Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové. Krov - väznicový sedlový. Krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná. Klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné. Fasádne omietky - vápenné zdrsnené. Vnútorne omietky - vápenné stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - keramické. Dvere - žalúziové. Okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením. Okenné žalúzie - plastové. Podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety. Dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby. Vybavenie kuchyne - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové, kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vybavenie kúpeľne - vaňa plastová rohová, - umývadlo, vodovodné batérie pákové nerezové, záchod splachovací. Kozub - s uzatvoreným ohniskom. Zdroj vykurovania - elektrické konvertory. Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody zásobníkový ohrievač elektrický. Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové. Elektroinštalácia - svetelná a motorická, elektrický rozvádzač - s automatickým istením. Nosné konštrukcie muriva nevykazujú pukliny spôsobené nerovnomerným sadaním základovej škáry stavby, ani znaky navlhania od zemnej vlhkosti. Technický stav a opotrebenie konštrukcií je primerané veku, použitej technológii a bežnej údržbe. Na základe týchto skutočností predpokladám životnosť stavby na 100 rokov.

Zatriedenie objektu:

Pre účely stanovenia východiskovej hodnoty nehnuteľnosti sa podľa použitej metodiky jedná o rodinný dom, čím sa rozumie budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia a podlahová plocha na bývanie predstavuje viac ako 50% z celkovej podlahovej plochy. Nakoľko objekt, ktorý je predmetom tohto posudku vyhovuje hore uvedeným kritériám, budova je ohodnocovaná ako rodinný dom.

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	1930	5,50*17,15	94,33	120/94,33=1,272

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760

8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6945

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (4 ks)	140
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm)	138
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40

	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1538

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,992$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6945 + 1538 * 1,272)/30,1260$	295,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	11,32	1930	180	95	5,97
2	Zvislé konštrukcie	20,31	1930	150	95	12,86
3	Stropy	8,96	1930	150	95	5,67
4	Zastrešenie bez krytiny	6,78	1930	100	95	6,44
5	Krytina strechy	6,72	2015	70	10	0,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,06	2015	70	10	0,15
7	Úpravy vnút. povrchov	4,72	2015	60	10	0,79
8	Úpravy vonk. povrchov	1,95	1985	60	40	1,30
9	Vnútomé ker. obklady	1,65	2015	50	10	0,33
10	Schody	0,00	1930	0	0	0,00
11	Dvere	1,30	2015	60	10	0,22
12	Vráta	0,00	1930	0	0	0,00
13	Okná	6,25	2015	60	10	1,04
14	Povrchy podláh	5,95	2015	60	10	0,99
15	Vykurovanie	1,65	2015	50	10	0,33
16	Elektroinštalácia	6,13	2015	50	10	1,23
17	Bleskozvod	0,00	1930	0	0	0,00
18	Vnútomý vodovod	1,83	2015	50	10	0,37
19	Vnútorná kanalizácia	0,35	2015	60	10	0,06
20	Vnútomý plynovod	0,00	1930	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,77	2015	40	10	0,19
22	Vybavenie kuchýň	4,69	2015	30	10	1,56

23	Hygienické zariadenia a WC	2,42	2015	60	10	0,40
24	Výtahy	0,00	1930	0	0	0,00
25	Ostatné	5,19	2015	50	10	1,04
	Opotrebenie					41,90%
	Technický stav					58,10%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	295,47 €/m ² *94,33 m ² *3,992*0,95	105 700,58
Technická hodnota	58,10% z 105 700,58	61 412,04

2.3.1.2 hospodárska časť - Rodinný dom - súp.č. 83

POPIS STAVBY

Rodinný dom - hospodárska časť

Hospodárska časť rodinného domu je riešená ako nepodpivničený dom s jedným nadzemným podlažím a sedlovou strechou. Dom je umiestnený v ľavej zadnej časti za obytnou časťou domu. Dispozičné usporiadanie podlažia je zrejmé z náčrtu, ktorý je prílohou posudku. Dom je napojený na elektrinu a studňu z obytnej časti domu a žumpu po ľavej strane obytnej časti domu.

Popis technického vybavenia stavby:

Základy - bez podmurovky, iba základové pásy. Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm. Stropy - trámčekové s podhľadom a zateplením. Krov - hambáľkový, krytina - azbestocementové vlnovky. Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit. Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka. Dvere - hladké plné alebo zasklené, okná - zdvojené s dvojvrstvovým zasklením. Podlahy - hladný betón s náterom. Vnútorné vybavenie - umývadlo s batériou. Vnútorné rozvody vody - len studenej. Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu a z kuchyne. Vnútorné rozvody elektroinštalácie - len svetelná a poistky. Nosné konštrukcie muriva nevykazujú pukliny spôsobené nerovnomerným sadaním základovej škáry stavby, ani znaky navlhania od zemnej vlhkosti. Technický stav a opotrebenie konštrukcií je primerané veku, použitej technológii a bežnej údržbe. Na základe týchto skutočností predpokladám životnosť stavby na 80 rokov.

Zatriedenie objektu:

Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (pre stavbu na bývanie, občianskeho vybavenia, pre výrobu a skladovanie, pre individuálnu rekreáciu a pod.) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie. Nakoľko stavba, ktorá je predmetom tohto posudku vyhovuje hore uvedeným kritériám, budova je pre účely ohodnotenia zatriedená ako drobná stavba. Jej konštrukčné vyhotovenie, použité stavebné materiály a použitá technológia výstavby sú porovnateľné s drobnými stavbami podľa použitej metodiky a preto je tak stavba ohodnotená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1965	4,30*7,55+5,80*3,00	49,87	18/49,87=0,361

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
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4595

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorané vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	475

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,992$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4595 + 475 * 0,361)/30,1260$	158,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	158,22 €/m ² *49,87 m ² *3,992*0,95	29 923,67
Technická hodnota	25,00% z 29 923,67	7 480,92

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom s hospodárskou časťou súp.č. 83, parc.č. 86/1, kráľovske Kračany

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s.č. 83, parc.č. 86/1, Kráľovske Kračany, okr. Dunajská Streda	105 700,58	61 412,04
2.	hospodárska časť - Rodinný dom - súp.č. 83	29 923,67	7 480,92
	Spolu	135 624,25	68 892,96

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Delňa - prístavba k RD - súp.č. 349, parc.č. 86/2	60 608,86	20 200,93
Sklad - súp.č. 350, parc.č. 86/4	137 469,82	51 551,18
Celkom za Bytové a nebytové budovy (haly)	198 078,68	71 752,11
Plot uličný	5 788,23	445,11
Studne		
Studňa - narážaná, parc.č. 86/1	3 768,85	3 297,74
Studňa - narážaná, parc.č. 86/4	3 768,85	1 884,43
Celkom za Studne	7 537,70	5 182,17
Vonkajšie úpravy		
Prípojka NN	294,67	235,74
Kanalizačná prípojka	215,26	179,38
Žumpa - parc.č. 129/1	3 211,62	2 676,24
Spevnené plochy	6 816,67	2 272,00
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 538,22	5 363,36
Rodinný dom s hospodárskou časťou súp.č. 83, parc.č. 86/1, kráľovske Kračany	135 624,25	68 892,96
Celkom:	357 567,08	151 635,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Malacky sú okresné mesto na Slovensku, ktoré leží v centre južnej časti Záhorskej nížiny. Mestom preteká potok Malina, ktorý sa vlieva do rieky Morava. Malacky sú napojené na cestnú sieť cestami I. až III. triedy prechádzajúcimi jej územím a neďaleká diaľnica D2. Vzdialenosť do hlavných okolitých miest je Bratislava - 25 km, Viedeň - 60 km, Győr - 100 km, Brno - 100 km. Cez mesto prechádza dvojkoľajná elektrifikovaná železničná trať. V okrese Malacky sa nachádza Letisko Kuchyňa, ktoré sa však pre civilné účely v súčasnosti nevyužíva.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádzajúca sa v lokalite je v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa okresný úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné školy, nemocnica s poliklinikou, zdravotné strediska, ochotnícke divadlo, kino, Palfiho kaštieľ, kostoly, parky. Vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je dobrý v oceňovanej časti mesta, dopyt s ponukou je nižší. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom s príslušenstvom, parc.č. 2456, ul. Duklianskych hrdinov č. 23, Malacky.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom bol k dátumu miestneho šetrenia nevyužívaný. Dispozične je vhodný na rodinné celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného mBank SPÓLKA AKCYJNA, Prosta 18, 008 50 Varšava, IČO 00125452
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava

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“, vydanéj 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 0,20.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami. Možnosť parkovania na pozemku vo dvore a pred objektom, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinatý, nehnuteľnosti napojené na elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy, voda z vlastnej studne. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti je bežný hluk 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, v súčasnom stave nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti nakoľko si nehnuteľnosti vyžadujú rozsiahlu rekonštrukciu, skladba obyvateľstva v okolí - priemerná hustota. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce - obecný úrad, pošta a základná občianska vybavenosť. Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii s uličným osvetlením.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} * v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,200	13	2,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušnosť nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,200	10	2,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,110	7	0,77
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				

	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnút.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			180	44,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 44,62 / 180$	0,248
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 151\,635,71 \text{ €} * 0,248$	37 605,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 86/1 - 86/4, evidované na LV č. 32 ako zastavané plochy a nádvorcia, sa nachádzajú v okrajovej lokalite určenej pre zástavbu rodinných domov v obci Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda. Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 129/1 - LV č. 483, vo vlastníctve obce Kráľovičove Kračany. Na pozemku parc.č. 86/1 je postavený rodinný dom prepojený s hospodárskou budovou súp.č. 83, na pozemku parc.č. 86/2 je prístavba - dielňa k RD súp.č. 349, na pozemku parc.č. 86/4 je postavená vedľajšia budova - sklad súp.č. 350. Pozemok parc.č. 86/3 tvorí dvor, záhradu v čase šetrenia v neudržiavanom stave. Okolitú zástavbu tvoria objekty rodinných domov. Pozemky sú napojené na elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy, voda z vlastnej studne, slnečné, osadené v rovinnom teréne.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MŠSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 45% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Kráľovičove Kračany je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
86/1	zastavané plochy a nádvorcia	143	143,00	1/1	143,00
86/2	zastavané plochy a nádvorcia	80	80,00	1/1	80,00
86/3	zastavané plochy a nádvorcia	338	338,00	1/1	338,00
86/4	zastavané plochy a nádvorcia	187	187,00	1/1	187,00
Spolu výmera					748,00

Obec:

Kráľovičove Kračany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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)	1,25
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	1,3813
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 29,88 \text{ €/m}^2 * 1,3813$	41,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 748,00 \text{ m}^2 * 41,27 \text{ €/m}^2$	30 869,96 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 86/1	5 901,61
parcels č. 86/2	3 301,60
parcels č. 86/3	13 949,26
parcels č. 86/4	7 717,49
Spolu	30 869,96

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinný dom súp.č. 83 s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 86/1, prístavba k RD súp.č. 349, postavená na pozemku parc.č. 86/2, vedľajšia budova súp.č. 350, postavená na pozemku parc.č. 86/4 v k.ú. Kráľovičove Kračany a pozemkov parc.č. 86/1, 86/2, 86/3, 86/4, evidovaných na LV č. 32 v k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda.

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: 37 605,66 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 30 869,96 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Delňa - prístavba k RD - súp.č. 349, parc.č. 86/2	5 009,83
Sklad - súp.č. 350, parc.č. 86/4	12 784,69
Spolu za Bytové a nebytové budovy (haly)	17 794,53
Plot uličný	110,39
Studne	
Studňa - narážaná, parc.č. 86/1	817,84
Studňa - narážaná, parc.č. 86/4	467,34
Spolu za Studne	1 285,18
Vonkajšie úpravy	
Prípojka NN	58,46
Kanalizačná prípojka	44,49
Žumpa - parc.č. 129/1	663,71
Spevnené plochy	563,46
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 330,11
Rodinný dom s hospodárskou časťou súp.č. 83, parc.č. 86/1,	17 085,46

kráľovske Kračany	
Spolu stavby	37 605,66
Pozemky	
Pozemky - Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda - parc. č. 86/1 (143 m ²)	5 901,61
Pozemky - Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda - parc. č. 86/2 (80 m ²)	3 301,60
Pozemky - Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda - parc. č. 86/3 (338 m ²)	13 949,26
Pozemky - Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda - parc. č. 86/4 (187 m ²)	7 717,49
Spolu pozemky (748,00 m ²)	30 869,96
Spolu VŠH	68 475,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	68 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 68 500,00 €
Slovom: Šestdesiatosemtisícpäťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,

V Bratislave dňa 10.8.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 09.07.2025 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.32, k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.07.2025 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.07.2025
- Čestné prehlásenie o veku stavieb, vydané Dudášová Helena, zo dňa 30.11.2020 - kópia
- Situácia a pôdorys RD súp.č. 83, Kráľovičove Kračany - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Kráľovičove Kračany - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP051 / 25/05A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
09.07.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Dunajská Streda, okres Dunajská Streda, obec Kráľovičove Kračany, katastrálne územie Kráľovičove Kračany, evidovaný na liste vlastníctva č. 32 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 83, postavený na parcele č. 86/1,
- Prístavba k rodinnému domu súpisné číslo 349, postavený na parcele č. 86/2,
- Vedľajšia budova súpisné číslo 350, postavený na parcele č. 86/4,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 86/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 143 m²
- parcelné č. 86/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 80 m²
- parcelné č. 86/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 338 m²
- parcelné č. 86/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m²

Vlastníkom predmetu dražby je Jankovič Ľuboš r. Jankovič, narodený 05.01.1989, bytom Lúčna 819/15, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Adresa : 201 Dunajská Streda
 Katastrálne územie : 501701 Kráľovičove Kračany
 : 828297 Kráľovičove Kračany

Dátum vyhotovenia : 9.7.2025
 Čas vyhotovenia : 22:59:39
 Údaje platné k : 8.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 32

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
86/1	143	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							
86/2	80	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							
86/3	338	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							
86/4	187	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
83	86/1	10	rodinný dom		1
Údaje: Bez zápisu					
349	86/2	10	prístavba k rodinnému domu		1
Údaje: Bez zápisu					
350	86/4	20	vedľajšia budova		1
Údaje: Bez zápisu					

Legenda

stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

miestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ŠT B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
1	Jankovič Ľuboš r. Jankovič, Lúčna 819/15, Vranov nad Topľou, PSČ 093 01, SR, Dátum narodenia: 05.01.1989	1/1
	Titul nadobudnutia: Z-2447/2020 Oznámenie o určení sč.č.06/2020,GP.č.G1-615/2020,-č.z.35/20. Z-2448/2020 Oznámenie o určení sč.č.06/2020,-č.z.36/20. V 589/2021 kúpna zmluva vklad povolený dňa 25.2.2021 - č.z.8/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 83237 Bratislava, IČO: 00 151 653, SR, formou dobrovoľnej dražby, P-59/2025,- č.z. 4/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ŠT C: ĎALŠIE

Nehnuteľnosti vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO:00 151 653 na pozemky C KN parc.č.86/1,86/2,86/3,86/4,rodinný dom so sč.83 na pozemku s parc.č.86/1,prístavba k rodinnému domu so sč.349 na pozemku s parc.č.86/2,vedľajšia budova so sč.350 na pozemku s parc.č.86/4,podľa V-461/2021 vklad povolený dňa 10.02.2021,- č.z.5/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Dunajská Streda	Obec Kráľovičove Kračany	Katastrálne územie Kráľovičove Kračany
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 86/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
	Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 9. 7. 2025 22:59:02 Údaje platné k 8. 7. 2025 18:00:00		
		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky			

Čestné prehlásenie.

Čestne prehlasujem, že rodinný dom a prilahlé budovy na pozemku č.: 86/3 v k.ú. Kraľovičove Kračany, vedenom na liste vlastníctva č.: 32, boli postavené pred rokom 1975. Tento rok bol zistený na základe osobného zisťovania. Pretože písomné záznamy nie sú dostupné.

V Bratislave dňa 30.11.2020

Dudášová Helena
Dudášová Helena

Osvedčovací doložka

Podľa osvedčovacej knihy Mestskej časti Bratislava-Podunajské Biskupice, por. č. 1931/2020

svedčujem pravosť podpisu osoby: Helena Dudášová

trvale bytom: Bratislava, Ul. 8.mája 9503/20

rodné číslo: 685426/6364

po preukázaní totožnosti OP, ID : HV996468

listinu za mojej prítomnosti podpísal(a).



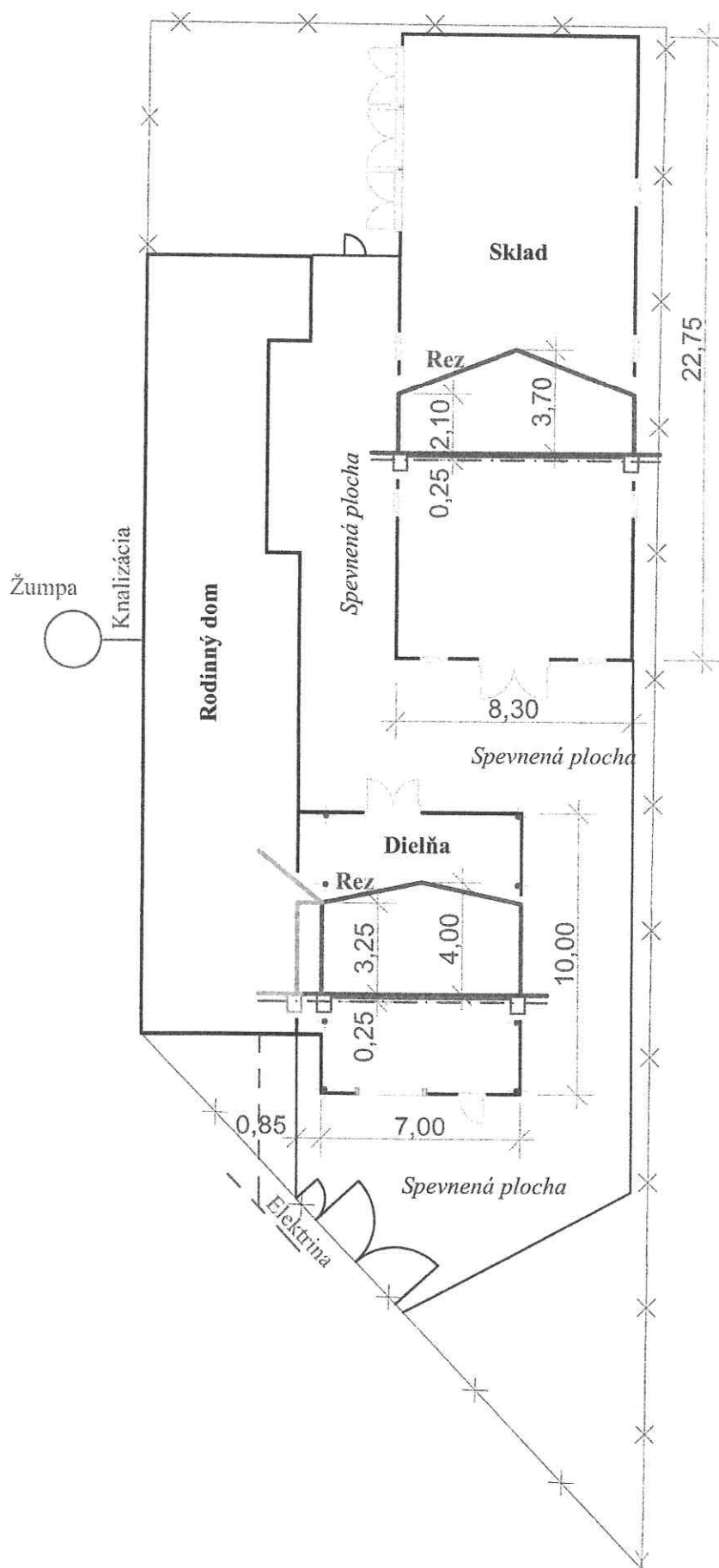
Katarína Krásna
Katarína Krásna

Bratislava, 30.11.2020

obsah listiny nezodpovedáme.

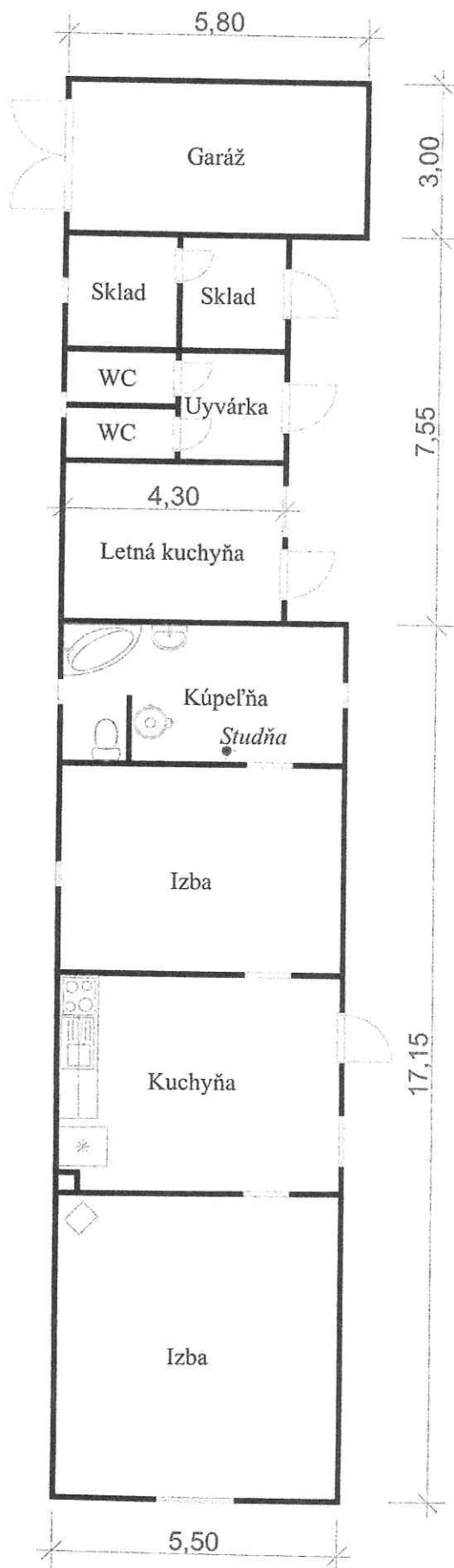
Rodinný dom súp. č. 83, na parc.č. 86/1,
úz. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda.

Situácia

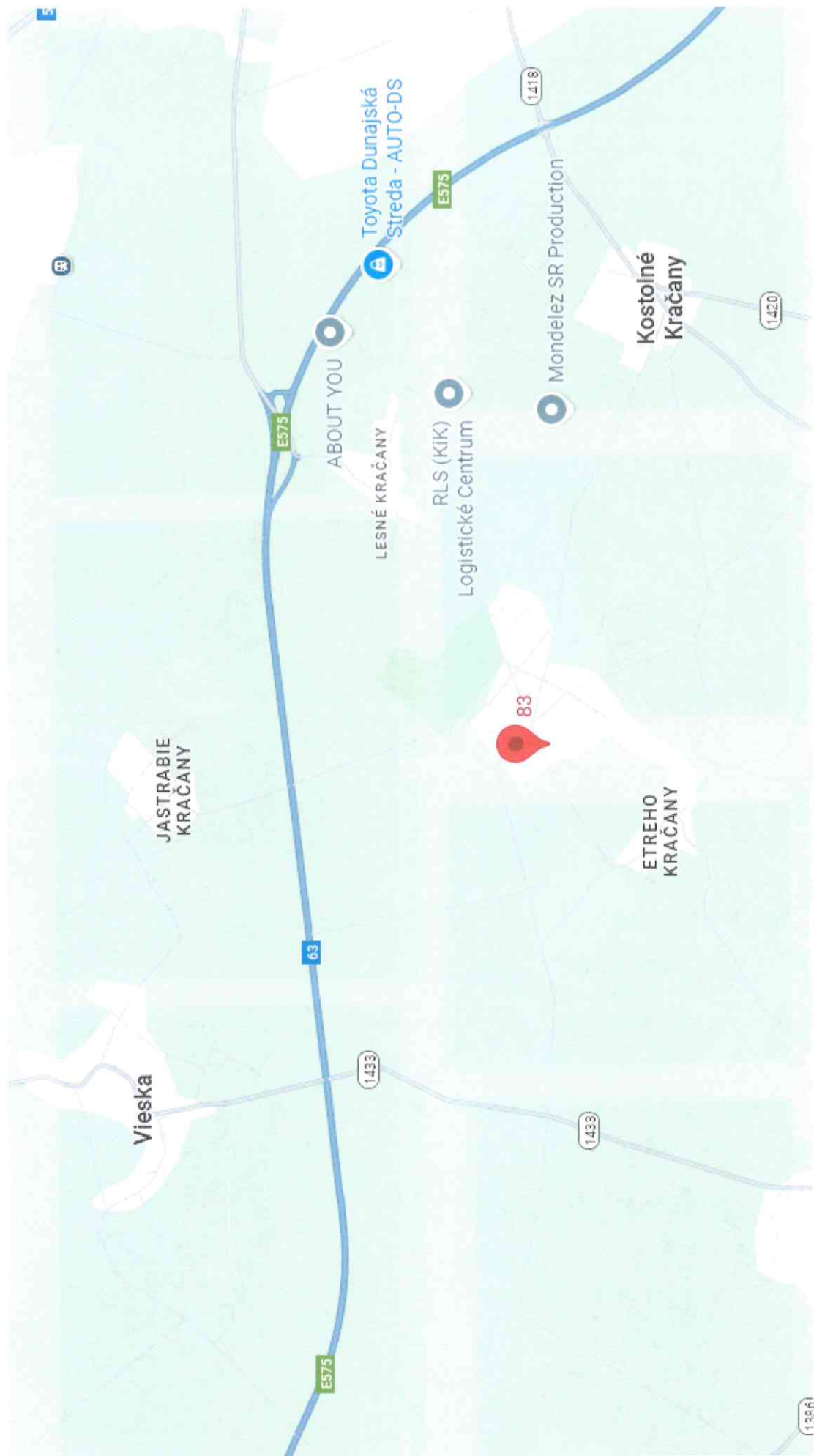


Rodinný dom súp. č. 83, na parc.č. 86/1,
z. Kráľovičove Kračany, obec Kráľovičove Kračany, okres Dunajská Streda.

Dispozičný náčrt 1.NP









Pohľad na rodinný dom a dielňu z J-Z strany



Pohľad na rodinný dom z južnej strany



Pohľad na rodinný dom zo severnej strany



Pohľad na prístavbu k RD - dielňu súp.č. 349



Pohľad na RD zo západnej strany



Pohľad na RD zo S-V strany



Pohľad na časť skladu

Fotodokumentácia

Rodinný dom – súp.č. 83, parc.č. 86/1, Kráľovičove Kračany, okr. Dunajská Streda, zo dňa 05.08.2025

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 156/2025

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

posudku: 156/2025

