

Znalec : Ing. Lenka Ďurechová, J. Halašu 1, 911 08 Trenčín

Zadávateľ : DUPOS dražobná , spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava

Číslo (spisu) objednávky : písomná, zo dňa : 12.1.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 16/2019

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 2492 na p.č. 927/86, garáže s.č. 2493 na p.č. 927/87 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č.927/39,927/86,927/87 v k.ú. Ivanka pri Dunaji pre účel : výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 41/11

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

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

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 2492 na p.č. 927/86, garáže s.č. 2493 na p.č. 927/87 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č.927/39,927/86,927/87 v k.ú. Ivanka pri Dunaji , obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.1.2019 (dátum obhliadky)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.1.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 12.1.2019
- ZP č. 134/2010 znalca Ing. Petra Čepčeka
- ZP č. 31/2018 znalca Ing. Ľubora Vargu

Podklady prevzaté z predložených ZP :

- pôdorys I.NP, poschodia a podkrovia RD s.č. 2492
- pôdorys a pohľad garáže s.č. 2493
- Rozhodnutie o určení súpisného , orientačného čísla, vydané Obcou Ivanka pri Dunaji, pod č.3073/2008, zo dňa : 6.10.2008 (rodinný dom)
- Rozhodnutie o určení súpisného , orientačného čísla, vydané Obcou Ivanka pri Dunaji, pod č.3075/2008, zo dňa : 6.10.2008 (garáž)

b) Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2842, k.ú. – Ivanka pri Dunaji, zo dňa : 25.1.2019, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.927/39,927/86,927/87 vytvorená cez katasterportál, zo dňa : 25.1.2019 k.ú. Ivanka pri Dunaji

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška č. 228/2018 Z. z. - Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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 3. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 je potrebné vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu), Nakoľko v inzerciách sa tieto veličiny pre stavby rodinných domov neuvádzajú - sú pre správnosť stanovenia VŠH polohovou diferenciáciou vybraté z internetovej ponuky RK - porovnateľné nehnuteľnosti.

Kombinovaná metóda (používa sa 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 (používa sa 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 objednávateľa:

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 diferenciacie.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacía metóda nie je použitá nakoľko stavba nebola na zameranie a obhliadku sprístupnená a nie je možné zistiť jej skutkový stav.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 3. štvrt'rok 2018-2,476.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Pre stanovenie VŠH pozemkov bola tiež použitá metóda polohovej diferenciacie. Pozemok je zastavaný stavbou bytového domu, z tohto dôvodu nie je použitá porovnávacía metóda.

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. : 2842, zo dňa : 25.1.2019, k.ú. Ivánka pri Dunaji

Vydaný : vytvorený cez katasterportál

Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :

A. Majetková podstata:**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:**

Parc.č. 927/39	záhrady	o výmere	959 m2
Parc.č. 927/86	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	292 m2
Parc.č. 927/87	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	120 m2

Stavby :

Súp.č. 2492	na parcele č. 927/86	rodinný dom
Súp.č. 2493	na parcele č. 927/87	garáž

B. Vlastníci:

1 Rosenberger Ivan r. Rosenberger, Lipová 2492/35, Ivánka pri Dunaji, PSČ 900 28, SR
spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka:

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriad.exekuč.zál.práva EX 652/12-47 zo dňa 11.9.2013 súd.exekútora JUDr.Patriciusa Baďuru,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-P-612/13-328/13

Poznámka :

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriad.exekuč.zal.práva EX 2151/15 zo dňa 9.5.2018 súd.exekútora JUDr.Ing.Jozefa Buri,LLM,Exekútorský úrad Levice na p.č.927/39, 927/86, 927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-P-233/18-192/18

Poznámka

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby spoločnosti DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava(IČO:46713930) na p.č.927/39, 927/86, 927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 (k.V-5886/10)-P-37/19-34/19

Titul nadobudnutia :

Dar V-1835/2004 zo dňa 28.6.2004

V 5168/2006 - Kúpna zmluva zo dňa 4.1.2007

Rozhodnutie o pridelení súp. č. 3075/2008 zo dňa 6.10.2008 podľa Z-3330/08 zo dňa 10.10.2008

Rozhodnutie o pridelení súp. č. 3073/2008 zo dňa 6.10.2008 podľa Z-3330/08 zo dňa 10.10.2008

Rozh.o urč.s.č.2424/2008 zo dňa 2.8.2010 -Z-3487/10

C. Ľarchy:

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech postupníka DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava (IČO:46713930) (predtým Všeobecnej úverovej banky,a.s., Bratislava (IČO:31320155)) na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.19/077002/2018 zo dňa 19.12.2018-(34/19) na zabezpečenie úveru č.001/116937/10- 002/000 na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 podľa zmluvy V-5886/10 zo dňa 20.12.2010.-356/10,-P-37/19-34/19

Por.č. :1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 652/12-56 zo dňa 14.10.2013 súd.exekútora JUDr.Patriciusa Baďuru,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-5887/13-406/13

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 3338/2013 zo dňa 3.3.2014 súd.exekútora JUDr.Ladislava Jakubca,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-1493/14-132/14

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1195/2014 zo dňa 18.7.2014 súd.exekútora JUDr.Ladislava Jakubca,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-4889/14-621/14

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1304/2015-14 zo dňa 29.9.2015 súd.exekútora JUDr.Viery Kučerovej v zastúpení JUDr.Jany Dobiášovej,Exekútorský úrad Holíč na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-5791/15-1085/15

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 398/15-21 zo dňa 12.6.2017 súd.exekútora Mgr.Barbory Budziňákovovej,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-3774/17-497/17

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1910/2017-15 zo dňa 16.10.2017 súd.exekútora JUDr.Jany Dobiášovej,Exekútorský úrad Holíč na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-6103/17-699/17

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 2151/15 zo dňa 19.6.2018 súd.exekútora JUDr.Ing.Jozefa Buri,LLM,Exekútorský úrad Levice na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-3608/18-245/18

Iné údaje:

GP 106/2010

Gp č. 5/02

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 18.1.2019. Pán Rosenberger nesprístupnil nehnuteľnosti v stanovenom termíne na obhliadku a zameranie. telefonický kontakt na vlastníka nebol zistený. Rodinný dom bol podľa zistenej vizuálnej obhliadky dlhšie nevyužívaný, plynomer bol odpojený, okolie domu zarastené .

Z dôvodu, že nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená, ***postupuje znalec pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst.3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.***

Pri vypracovaní znaleckého posudku znalec vychádza z dostupných podkladov – t.j, z predloženého znaleckého posudku č. 134/2010,31/2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa: 18.1.2018 – len vonkajšie strany domu z komunikácii. Zameranie nebolo možné vykonať vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosti neboli na zameranie a obhliadku sprístupnené

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 31/2018. Skutkový stav nebolo možné preveriť vzhľadom na skutočnosť, že nehnuteľnosť nebola znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Skutkový stav nie je možné porovnať s predloženou kópiou z mapy vzhľadom na skutočnosť, že stavby neboli na zameranie a obhliadku sprístupnené.

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

- Rodinný dom s.č. 2492 na p.č. 927/86
- Garáž s.č. 2493 na p.č. 927/87
- oplatenie
- vonkajšie úpravy
- pozemky KN p.č. 927/39,927/86,927/87 v k.ú. Ivanka pri Dunaji

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 2492 na p.č. 927/86

Vzhľadom na skutočnosť, že stavba nebola znalcovi na obhliadku a zameranie sprístupnená je technický popis prevzatý z predloženého ZP č.31/2018.

Oceňovaný rodinný dom s.č. 2492 je samostatne stojaci, postavený na rovinatom pozemku KN p.č. 927/86 na Lipovej ulici v obci Ivanka pri Dunaji. Dom je postavený v ulici so samostatne stojacimi rodinnými domami. Rodinný dom bol skolaudovaný v roku 2008.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia a podkrovie. Je postavený na betónových základoch s izoláciou. Obvodové murivo všetkých podlaží je vyhotovené z drevovláknitých tvárnic **Durisol** hr. 0,40 m. Deliace priečky sú murované. Vonkajšie omietky sú vyhotovené na báze umelých látok. Stropy sú monolitické s rovným podhl'adom. Vnútorne omietky sú sádrové, miestnosti sú zdobené bordúrami a ozdobnými stĺpmi. Zastrešenie domu je riešené krovom zložitého geometrického tvaru (valbová strecha, z ktorej vystupujú tri veľké vikiere, a v severozápadnej časti stavby je vežička tu je ihlanový tvar strechy). Krov je konštrukčne vyhotovený ako hambálok. Krytina na streche je z materiálu imitácie štiepanej bridlice pripevnený na strešných latách. (ako porovnateľná položka je vybratý lepenkový šindel). Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z titanzinkových plechov, klampiarske konštrukcie ostatné (parapety) z hliníkového plechu. Schody sú monolitické s povrchom z gresovej dlažby. Okná sú v celom dome plastové s izolačným trojsklom s vnútornými hliníkovými žalúziami. Interiérové dvere sú hladké fóliované, zárubne na báze dreva. Vstupné dvere do bytov a do prevádzky sú bezpečnostné. Podlahy vo všetkých miestnostiach sú z gressovej dlažby. Vykurovanie domu je podlahové teplovodné, doplnené o vyhrievanie rekuperáciou vzduchu. Elektroinštalácia je svetelná istená automatmi. V dome je vyhotovený rozvod TV pod omietkou, zabezpečovacie zariadenie, počítačový rozvod a vyhotovený je aj bleskozvod. Rozvod studenej a teplej vody je z

plastového potrubia, rozvod plynu je vyhotovený na I. a II.NP. Kanalizácia je vybudovaná z plastového potrubia. Zdrojom TUV je zásobníkový ohrievač napojený aj na solárne panely, ktoré sú umiestnené na garáži. Zdrojom tepla je plynový kotol Buderus. Stavba je vybavená systémom núteného vetrania.

Terasa domu (vedľa stĺpovitého vstupu do domu) nie je zakreslená v predloženej katastrálnej mape.

Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie elektro, plynu. Plynomer bol v deň obhliadky odmontovaný.

Stavba rodinného domu je dispozične usporiadaná na celoročné viacgeneračné rodinné bývanie.

I.NP

Na prízemí domu sa nachádzajú dva samostatné byty a jedna prevádzka na výučbu plávania pre kojencov a predškolské deti. Hlavný vstup do domu je umiestnený v strede domu zo severovýchodnej strany a je spoločný pre byty aj pre prevádzku.

Na I.NP sa v severozápadnej časti nachádza prevádzka výučby plávania, na čo sú priestory aj dispozične prispôsobené a vybavené. Šatňa sa nachádza v hlavnom vstupe stavby. V prevádzke sa nachádza vyhrievaný bazén, sauna, oddychová a prezliekacia miestnosť, kuchyňa, kúpeľňa. V oddychovej miestnosti je krb. Technológia bazéna (filtrácia, ohrev, úprava vody) je umiestnená priamo pod bazénom. Pod schodiskom je umiestnená technologická miestnosť, kde sa nachádza zariadenie pre riadenie vzduchotechniky, bazénovej vody, klimatizácie a vetrania.

Na I.NP sa v juhovýchodnej časti nachádza jeden dvojizbový byt. Obsahuje jednu dennú a jednu nočnú obytnú miestnosť, kuchyňu, kúpeľňu a zimnú záhradu.

Na I.NP v priestore pre výučbu plávania sa nachádza kuchyňa. V tejto kuchyni sa nachádza kuchynská linka dĺžky 4,65m so zabudovanou sklokeramickou varnou doskou, granitový drez s vodovodnou batériou nerezovou pákovou, zabudovaná samostatná elektrická rúra, zabudovaná umývačka riadu, zabudovaná chladnička a mraznička. Ďalej je v tejto časti umiestnená aj kúpeľňa. V kúpeľni sa nachádza - rohová akrylátová vaňa, keramické umývadlo v murovanom pulte, WC so zabudovanou nádržkou v stene, samostatný sprchovací kút. Vodovodné batérie sú nerezové pákové, na vani a v sprchovom kúte so sprchou.. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo vane a sprchového kúta. V tejto časti je vybudovaný bazén z monolitického betónu o rozmeroch 6x3 m, obložený keramickým obkladom Buchtal, technologicky vyhotovený ako napätá hladina s prelivovým žľabom. V priestore bazéna je odvlhčovač. Sauna má drevený obklad a vykurovaná je elektrickou peckou.

V byte na I.NP sa nachádza kuchyňa, kúpeľňa, obývacia izba. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka na báze dreva v celkovej dĺžke 6,9m . Zabudovaná je sklokeramická varná doska, odsávač pár, granitový drez s vodovodnou batériou nerezovou pákovou, zabudovaná je elektrická rúra aj mikrovlnná rúra, zabudovaná umývačka riadu, zabudovaná chladnička a mraznička. V obývacej izbe je umiestnený krb s vyhrievacou vložkou. V kúpeľni sa nachádza- rohová akrylátová vaňa, keramické umývadlo, WC so zabudovanou nádržkou v stene, samostatný sprchovací kút. Vodovodné batérie sú nerezové pákové. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo vane, sprchového kúta a WC.

II.NP

Na tomto poschodí sa nachádza samostatný mezonetový byt. V strede stavby je umiestnené točité schodisko pre vstup z I.NP a druhé točité schodisko pre vstup do podkrovia.

Podlažie dispozične pozostáva z nasledovných miestností : obývacia izba, ktorá zaberá približne 4/9 zastavanej plochy podlažia, kuchyňa, dve samostatné izby s vlastnými kúpeľňami (jedna izba má okrem kúpeľne aj šatník). Priestor nad obývačkou je otvorený v smere do strešnej konštrukcie. Z obývacej izby sú prístupné dve terasy. V tomto byte sa v kuchyni nachádza

kuchynská linka o celkovej dĺžke 12,50m s granitovým drezom s vodovodnou batériou nerezovou pákovou so zabudovanou sklokeramickou varnou doskou a elektrickou rúrou, zabudovaná je aj umývačka riadu, mikrovlnná rúra, chladnička a mraznička. V byte je tiež umiestnený krb s teplovzdušnou vložkou.

Na tomto podlaží sa nachádzajú dve kúpeľne - kúpeľňa pre rodičov a kúpeľňa pre deti.

V kúpeľni pre rodičov sa nachádza rohová akrylátová vaňa, dve keramické umývadlá, WC so zabudovanou nádržkou v stene, samostatná sprcha. Vodovodné batérie sú nerezové pákové. keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo vane, WC a sprchového kúta. V spálni sa nachádza krb s vyhrievacou vložkou.

V kúpeľni pre deti sa nachádza - keramické umývadlo, WC so zabudovanou nádržkou v stene, samostatný sprchovací kút. Vodovodné batérie sú nerezové pákové. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo WC a sprchového kúta.

Podkrovie :

V podkroví sa nachádza galéria, v časti s vežičkou je jedna obytná miestnosť, v strede je kúpeľňa a samostatné WC (vo výkresovej dokumentácii je tu evidovaná čítareň a knižnica).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

(Merné jednotky aj bodové hodnotenie je prevzaté z predloženého ZP)

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	2008	$15,60*16,60+4,11*2,47+1,92*5,46+(5,46+2,54)/2*1,35*2+(5,94+2,90)/2$	294,81	$120/294,81=0,407$
2. NP	2008	$16,60*13,00+1,92*5,46+(5,46+2,54)*1,35/2$	231,68	$120/231,68=0,518$
3. Podkrovie	2008	$1/2*8*2,50*2,73+1,96*2,90+7,93*6,30+2,80*1,85*2+2,70*2,90$	101,13	$120/101,13=1,187$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

(konštrukcie navyše sú do výpočtu zadané podľa predloženého ZP č. 31/2018)

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubo-zrné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytina strechy na krove	

	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
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.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8840

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
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
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (2 ks)	300
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (4 ks)	500
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30

	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (2 ks)	180
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (11.55 bm)	635
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (2 ks)	230
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	140
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	240
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (2 ks)	30
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (2 ks)	560
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
44	Vstavané skrine	
	44.1 (5 ks)	175
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	480
-	Konštrukcie navyše	
	nútené vetranie (1 ks)	200
	solárne panely (1 ks)	266
	štruktúrovaná kabeláž (1 ks)	210
	vnútorný bazén (1 ks)	470
	Spolu	6386

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorňé omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubo-zrné)	625
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
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	4465

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	250
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (12.5 bm)	688
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (2 ks)	560
44	Vstavané skrine	
	44.1 (5 ks)	175
45	Elektrický rozvádzač	

	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyiac	
	nútené vetranie (1 ks)	387
	štruktúrovaná kabeláž (1 ks)	163
	Spolu	3788

3. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.2 sadrokartónové	240
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrné)	625
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3265

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8840 + 6386 * 0,407)/30,1260$	379,71
2. NP	$(4465 + 3788 * 0,518)/30,1260$	213,34
3. Podkrovie	$(3265 + 0 * 1,187)/30,1260$	108,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	11	89	100	11,00	89,00
2. NP	2008	11	89	100	11,00	89,00
3. Podkrovie	2008	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	379,71 €/m ² *294,81 m ² *2,476*0,95	263 310,69
Technická hodnota	89,00% z 263 310,69	234 346,51
2. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	213,34 €/m ² *231,68 m ² *2,476*0,95	116 261,27
Technická hodnota	89,00% z 116 261,27	103 472,53
3. Podkrovie z roku 2008		
Východisková hodnota	108,38 €/m ² *101,13 m ² *2,476*0,95	25 781,22
Technická hodnota	89,00% z 25 781,22	22 945,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	263 310,69	234 346,51
2. nadzemné podlažie	116 261,27	103 472,53
3. podkrovné podlažie	25 781,22	22 945,29
Spolu	405 353,18	360 764,33

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č. 2493

Oceňovaná garáž s.č. 2493 je samostatne stojaca postavená na rohu ulice Lipová. Stavba je samostatne stojaca, umiestnená na rovinatom pozemku KN p.č. 927/87.

Je postavená na na betónových základoch s izoláciou. Obvodové murivo je vyhotovené z tvárnic Ytong hr.0,30m. Vonkajšie omietky sú vyhotovené na báze umelých látok. Stavba má jedno nadzemné podlažie a podkrovie. Zastrešenie je riešené krovom s krytinou z materiálu na báze imitácia štiepanej bridlice pripevnený na strešných latách (najbližšie cenovo porovnateľná položka lepenkový šindel). Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z pozinkovaného plechu- žľaby a zvody. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, v podkroví sú drevené strešné okná. Podlahy sú z hrubého betónu. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, poistkové automaty. Vnútorňa úprava povrchov - dokočenosť na 50%. Garážové vráta sú rolovacie na diaľkové ovládanie.

Stavba dispozične obsahuje priestor pre parkovanie dvoch osobných vozidiel a dielňu. Vjazd do garáže je z juhozápadnej strany z dvora, kde je aj vchod do dielne.

V podkroví sa nachádza povala na skladovanie materiálu. Podkrovie nie je stavebne dokončené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

(merné jednotky sú prevzaté z predloženého znaleckého posudku)

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	2008	12,10*6,23+1,70*6,30+3,14*6,26*6,26/4	116,86	18/116,86=0,154

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
4	Stropy			
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	100	205,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710	100	710,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	90	90,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	100	370,0
10	Vnútorňa úprava povrchov			
	10.1 vápenná, štuková omietka	250	50	125,0
12	Dvere			
	12.3 plastové	480	100	480,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	100	170,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	100	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	5300		5165,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.1.b hliníkové rolovacie alebo segmentové nezateplené (1 ks)	1310	100	1310,0
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010	100	1010,0
	Spolu	2320		2320,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5300 + 2320 * 0,154)/30,1260$	$(5165 + 2320 * 0,154)/30,1260$	187,79	183,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
I. NP	2008	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,79 \text{ €/m}^2 * 116,86 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	51 619,36
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$183,31 \text{ €/m}^2 * 116,86 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	50 387,90
Technická hodnota	86,25% z 50 387,90	43 459,56

Dokončenosť stavby: $(50\,387,90\text{€} / 51\,619,36\text{€}) * 100\% = 97,61\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Oplotenie uličné z ulice Lipová

Oceňovaný je oplotenie od ulice Lipová. Základy sú betónové. Nosná konštrukcia je murovaná z tvárnic Durisol. Vráta a vrátka sú kované. Predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	49,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	98,00m ²	755	25,06 €/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: $34,10 + 24,40 - 4,40 - 5,10 = 49,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $49,00 * 2,00 = 98,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie uličné z ulice Lipová	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(49,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 98,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,476 * 0,95$	9 345,01
Technická hodnota	78,00 % z 9 345,01 €	7 289,11

2.3.2 Juhozápadné oplotenie

Plot na pozemku 927/39 z juhozápadnej strany. Základy tvorí betónový prah. Výplň je zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch.

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	47,40m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	85,32m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 47,40 m

Pohľadová plocha výplne: $47,40 * 1,80 = 85,32 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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 [%]
Juhozápadné oplotenie	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,40\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 85,32\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,476 * 0,95$	3 363,56
Technická hodnota	78,00 % z 3 363,56 €	2 623,58

2.3.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vyhotovená z PVC potrubia DN 25 . Ňou je dom napojený na verejný rozvod vody v tejto časti obce Ivanka pri Dunaji.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Vodovodná prípojka	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	1 268,71
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1\,268,71 \text{ €}$	989,59

2.3.4 Vodomerná šachta

Oceňovaná vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 2008. Je vyhotovená z monolitického betónu s poklopom. Je umiestnená za plánovaným uličným plotom.

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: $1,20 * 1,20 * 1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	1 375,62
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1\,375,62 \text{ €}$	1 072,98

2.3.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka bola vybudovaná v roku 2008 z PVC potrubia DN 150, ňou je dom odkanalizovaný do verejnej kanalizačnej siete.

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: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	467,29
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 467,29 \text{ €}$	364,49

2.3.6 Plynová prípojka

Plynová prípojka bola vybudovaná v roku 2008. ňou je dom napojený na verejný rozvod plynu. Plynomer bol v deň obhliadky odmontovaný.

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: $2,47+8,50 = 10,97 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Plynová prípojka	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,97 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	364,09
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 364,09 \text{ €}$	283,99

2.3.7 Elektrická prípojka

Elektrická prípojka bola vybudovaná v roku 2008. Ňou je dom napojený na verejný rozvod NN podzemným káblovým vedením Elektromer je umiestnený na uličnej hranici pozemku v skrinke

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: $2,47+8,50 = 10,97 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

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 [%]
Elektrická prípojka	2008	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,97 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,476 * 0,95$	449,76
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 449,76 \text{ €}$	350,81

2.3.8 Spevnené plochy

Oceňované spevnené plochy boli vybudované v roku 2008 z monolitického betónu. Tvoria vjazd do garáže, chodník od vrat k domu.

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: $18,40*9,93+1,10*26,90 = 212,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	2008	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$212,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	4 309,58
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 4 309,58 \text{ €}$	3 124,45

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 2492	405 353,18	360 764,33
Garáž s.č. 2493	50 387,90	43 459,56
Ploty		
Oplotenie uličné z ulice Lipová	9 345,01	7 289,11
Juhozápadné oplotenie	3 363,56	2 623,58
Celkom za Ploty	12 708,57	9 912,69
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 268,71	989,59
Vodomerná šachta	1 375,62	1 072,98
Kanalizačná prípojka	467,29	364,49
Plynová prípojka	364,09	283,99
Elektrická prípojka	449,76	350,81
Spevnené plochy	4 309,58	3 124,45
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 235,05	6 186,31
Celkom:	476 684,70	420 322,89

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

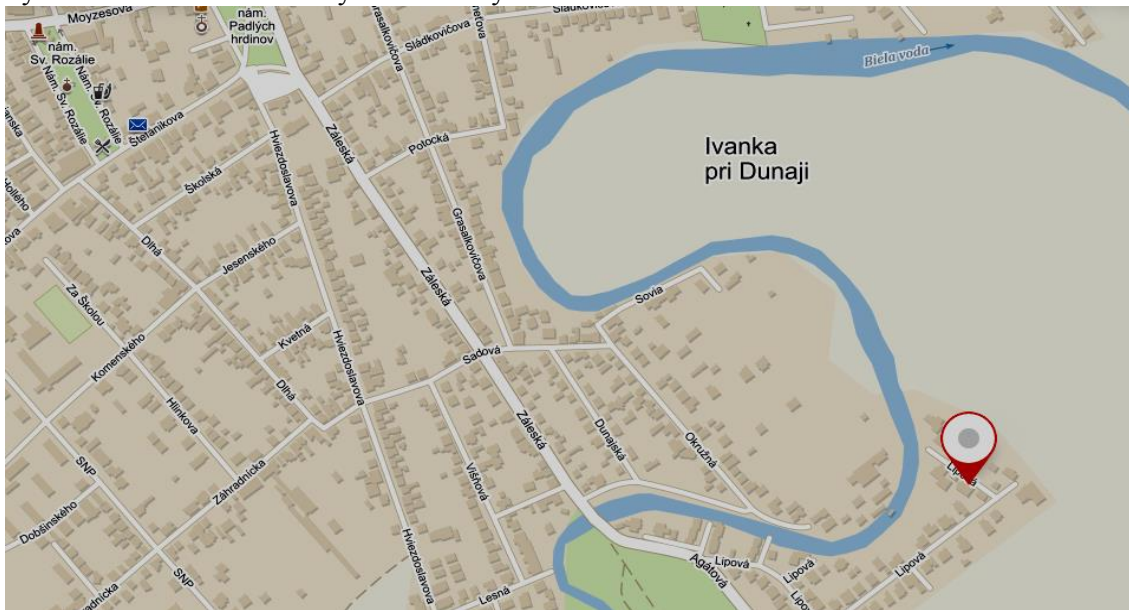
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom súp.č. 2492 s garážou s.č. 2493 sú postavené na Lipovej ulici v okrajovej časti obce Ivanka pri Dunaji.

V obci Ivanka pri Dunaji sa nachádza základná škola, materská škola, obchod s potravinami, obchod s textilom, obchod so záhradkárskymi potrebami, predajňa kvetov, reštaurácia, obecný úrad, pošta, banka, zdravotné stredisko, kultúrny dom.

Centrum obce je v dosahu do 15 minút pešej chôdze od oceňovanej nehnuteľnosti. Obec je spojená s hlavným mestom Bratislava – prímestskou autobusovou dopravou aj železničnou dopravou. Cesta autom do centra hlavného mesta Bratislava pri bežnej premávke – do 20 minút.

Dom je napojený na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne : voda, kanalizácia, plyn, elektro. Plynomer bol v deň obhliadky odmontovaný.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom súp.č. 2492 sa v deň obhliadky podľa vyjadrenia susedov dlhšiu dobu nevyužíva na bývanie. Plynomer bol v deň obhliadky odmontovaný. Dom je možné využívať na trvalé rodinné bývanie .

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Poznámka:

Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriad.exekuč.zál.práva EX 652/12-47 zo dňa 11.9.2013 súd.exekútora JUDr.Patriciusa Baďuru,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-P-612/13-328/13

Poznámka :

Poznomenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriad.exekuč.zál.práva EX 2151/15 zo dňa 9.5.2018 súd.exekútora JUDr.Ing.Jozefa Buri,LLM,Exekútorský úrad Levice na p.č.927/39, 927/86, 927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-P-233/18-192/18

Poznámka

Poznomenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby spoločnosti DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava(IČO:46713930) na p.č.927/39, 927/86, 927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 (k.V-5886/10)-P-37/19-34/19

Riziká vyplývajúce z predloženého listu vlastníctva č. 2842 v časti C – Ťarchy :

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech postupníka DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava (IČO:46713930) (predtým Všeobecnej úverovej banky,a.s., Bratislava (IČO:31320155)) na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.19/077002/2018 zo dňa 19.12.2018-(34/19) na zabezpečenie úveru č.001/116937/10- 002/000 na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 podľa zmluvy V-5886/10 zo dňa 20.12.2010.-356/10,-P-37/19-34/19

Por.č. :1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 652/12-56 zo dňa 14.10.2013 súd.exekútora JUDr.Patriciusa Baďuru,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-5887/13-406/13

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 3338/2013 zo dňa 3.3.2014 súd.exekútora JUDr.Ladislava Jakubca,Exekútorový úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-1493/14-132/14
Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1195/2014 zo dňa 18.7.2014 súd.exekútora JUDr.Ladislava Jakubca,Exekútorový úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-4889/14-621/14
Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1304/2015-14 zo dňa 29.9.2015 súd.exekútora JUDr.Viery Kučerovej v zastúpení JUDr.Jany Dobiašovej,Exekútorový úrad Holíč na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-5791/15-1085/15
Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 398/15-21 zo dňa 12.6.2017 súd.exekútora Mgr.Barbory Budziňákovej,Exekútorový úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-3774/17-497/17
Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1910/2017-15 zo dňa 16.10.2017 súd.exekútora JUDr.Jany Dobiašovej,Exekútorový úrad Holíč na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-6103/17-699/17
Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 2151/15 zo dňa 19.6.2018 súd.exekútora JUDr.Ing.Jozefa Buri,LLM,Exekútorový úrad Levice na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-3608/18-245/18

Znalcovi neboli v deň obhliadky známe žiadne iné riziká, ktoré by boli spojené s využitím nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

*Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb ÚSI ŽU v Žiline odporúčaná pre bytové budovy v obciach v rozmedzí medzi 0,20-0,30 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu 0,15. Znalcom stanovený na hodnotu **0,50** vzhľadom na cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu.*

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,050	13	0,65
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	príaznivý typ – samostatne stojaci RD s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,275	7	1,93
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	139,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 139,48 / 180$	0,775
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 420\,322,89 \text{ €} * 0,775$	325 750,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemok KN parc.č. 927/39 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2842 ako záhrada . Ide o pozemok pred domom a garážou. Pozemky KN p.č. 927/86,927/87 sú evidované na LV ako zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku KN p.č. 927/86 je postavená stavba RD s.č. 2492, na pozemku KN p.č. 927/87 je postavená stavba oceňovanej samostatne stojacej garáže s.č. 2493. V danej lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne : voda, plyn, elektro, kanalizácia.. Pozemky sú rovinaté , umiestnené mimo zastavaného územia obce Ivanka pri Dunaji, katastrálne územie Ivanka pri Dunaji.

Vzhľadom na blízkosť obce a rýchle dopravné spojenie s hlavným mestom Bratislavou bola ako východisková hodnota pre stanovenie VŠH pozemkov braná do úvahy hodnota 60 % z vých.hodnoty pozemkov hlavného mesta Bratislavy.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
927/39	záhrada	959	959,00	1/1	959,00
927/86	zastavané plochy a nádvoria	292	292,00	1/1	292,00
927/87	zastavané plochy a nádvoria	120	120,00	1/1	120,00
Spolu výmera					1 371,00

Obec:

Ivanka pri Dunaji

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

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, prednostne 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	1,25
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,25
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	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1094
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,1094$	84,02 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,371,00 \text{ m}^2 * 84,02 \text{ €/m}^2$	115 191,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 927/39	$959,00 \text{ m}^2 * 84,02 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	80 575,18
parcela č. 927/86	$292,00 \text{ m}^2 * 84,02 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	24 533,84
parcela č. 927/87	$120,00 \text{ m}^2 * 84,02 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	10 082,40
Spolu		115 191,42

III. ZÁVER

Rodinný dom súp.č. 2492 na p.č. 927/86, garáže s.č. 2493 na p.č. 927/87 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č.927/39,927/86,927/87 v k.ú. Ivanka pri Dunaji.

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola znalcom použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda na stanovenia všeobecnej hodnoty nebola vykonaná vzhľadom na skutočnosť, že nebolo možné zistiť skutkový stav predmetných nehnuteľností.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 2492	279 592,36
Garáž s.č. 2493	33 681,16
Ploty	
Oplotenie uličné z ulice Lipová	5 649,06
Juhozápadné oplotenie	2 033,27
Spolu za Ploty	7 682,33
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	766,93
Vodomerná šachta	831,56
Kanalizačná prípojka	282,48
Plynová prípojka	220,09
Elektrická prípojka	271,88
Spevnené plochy	2 421,45
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 794,39
Spolu stavby	325 750,24
Pozemky	
záhrady - parc. č. 927/39 (959 m ²)	80 575,18
zastavané plochy a nádvoría, záhrady - parc. č. 927/86 (292 m ²)	24 533,84
zastavané plochy a nádvoría, záhrady - parc. č. 927/87 (120 m ²)	10 082,40
Spolu pozemky (1 371,00 m²)	115 191,42
Všeobecná hodnota celkom	440 941,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	441 000,00

Slovom: Štyristoštyridsaťjedentisíc Eur

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech postupníka DPS financial consulting,s.r.o.,Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava (IČO:46713930) (predtým Všeobecnej úverovej banky,a.s., Bratislava (IČO:31320155)) na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.19/077002/2018 zo dňa 19.12.2018-(34/19) na zabezpečenie úveru č.001/116937/10- 002/000 na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 podľa zmluvy V-5886/10 zo dňa 20.12.2010.-356/10,-P-37/19-34/19

Por.č. :1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 652/12-56 zo dňa 14.10.2013 súd.exekútora JUDr.Patriciusa Baďuru,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-5887/13-406/13

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 3338/2013 zo dňa 3.3.2014 súd.exekútora JUDr.Ladislava Jakubca,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-1493/14-132/14

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1195/2014 zo dňa 18.7.2014 súd.exekútora JUDr.Ladislava Jakubca,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-4889/14-621/14

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1304/2015-14 zo dňa 29.9.2015 súd.exekútora JUDr.Viery Kučerovej v zastúpení JUDr.Jany Dobiašovej,Exekútorský úrad Holíč na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-5791/15-1085/15

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 398/15-21 zo dňa 12.6.2017 súd.exekútora Mgr.Barbory Budziňákovej,Exekútorský úrad Bratislava na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-3774/17-497/17

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 1910/2017-15 zo dňa 16.10.2017 súd.exekútora JUDr.Jany Dobiašovej,Exekútorský úrad Holíč na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-6103/17-699/17

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na základe príkazu EX 2151/15 zo dňa 19.6.2018 súd.exekútora JUDr.Ing.Jozefa Buri,LLM,Exekútorský úrad Levice na p.č.927/39,927/86,927/87 a rod.dom s.č.2492 na p.č.927/86,garáž s.č.2493 na p.č.927/87 pre pov.Rosenbergera Ivana(12.9.1968).-Z-3608/18-245/18

V Trenčíne, dňa : 27.1.2019

Ing. Lenka Ďurechová

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2842, k.ú. – Ivanka pri Dunaji, zo dňa : 25.1.2019, vytvorený cez katasterportal
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.927/39,927/86,927/87 vytvorená cez katasterportál, zo dňa : 25.1.2019 k.ú. Ivanka pri Dunaji
- pôdorys I.NP, poschodia a podkrovia RD s.č. 2492 (prevzaté z predloženého ZP č.31/2018)
- pôdorys a pohľad garáže s.č. 2493 (prevzaté z predloženého ZP č.31/2018)
- Fotodokumentácia
- Rozhodnutie o určení súpisného , orientačného čísla, vydané Obcou Ivanka pri Dunaji, pod č.3073/2008, zo dňa : 6.10.2008 (rodinný dom)
- Rozhodnutie o určení súpisného , orientačného čísla, vydané Obcou Ivanka pri Dunaji, pod č.3075/2008, zo dňa : 6.10.2008 (garáž)