

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 20.06.2018, sp.zn. PDS-079/4-2018-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK č. 49/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/5 s príslušenstvom, prístavby rodinného domu s garážou súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/9, pozemkov parcelné číslo 1881/4 a 1881/5, vedených na LV č. 7642, pozemkov parcelné číslo 1881/9 a 1881/10, vedených na LV č. 6073, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec Ružinov, okres Bratislava II.

Počet strán (z toho príloh): 49 (23)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 09.08.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1. Úloha znalca podľa uznesenia:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/5 s príslušenstvom, prístavby rodinného domu s garážou súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/9, pozemkov parcelné číslo 1881/4 a 1881/5, vedených na LV č. 7642, pozemkov parcelné číslo 1881/9 a 1881/10, vedených na LV č. 6073, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Ružinov, obec Ružinov, okres Bratislava II.

I.2. Účel posudku:

Dobrovoľná dražba.

I.3. Dátum vyžiadania posudku alebo dátum uznesenia, objednávky:

20.06.2018.

I.4. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

02.08.2018.

I.5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

02.08.2018.

I.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

I.6.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 20.06.2018, sp. zn PDS-079/4-2018-MŠ - doručený originál, vyhotovená kópia - príloha č. 1,
- Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - doručený originál, vyhotovená xerokópia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 70/2013, vypracoval dňa 13.03.2013 znalec Ing. Ľuboš Tuchyňa - poskytnutý originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

I.6.2. Získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 02.08.2018,
- Znalecký posudok číslo 109/2017, vypracoval dňa 31.05.2017 znalec Ing. František Orság - od vlastníčky poskytnutý originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 7642 a 6073 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 06.08.2018 (aktualizácia dňa 03.08.2018), okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 1881/4, 1881/5, 1881/9 a 1881/10 - vytvorená dňa 06.06.2018 katastrálny portál, okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - príloha č. 4,
- Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby parc. č. 1881/9 a oddelenie parc.č. 1881/10, vyhotovený dňa 28.02.2013, číslo plánu 21/2013, úradne overený dňa 01.03.2013 pod číslom 334/13, KÚ Ružinov, Mapový list č. Bratislava 7-0/23 - získaný od vlastníčky pri obhliadke - príloha č. 5,
- Stavebné povolenie vydala Mestská časť Ružinov dňa 21.01.2013 pod č.j. SU/CS 373/2013/5/KOP-19, právoplatnosť nadobudlo 28.02.2013 - získaný od vlastníčky pri obhliadke - príloha č. 6,
- Grafické schémy ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnotenia - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

I.7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

I.8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001,

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov,
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov,
- Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I. štvrťrok 2018 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

I.9. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listu vlastníctva č. 7642 a 6073 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 06.08.2018, okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - ktoré tvoria prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 25.07.2018 a 02.08.2018. Obhliadky sa zúčastnila vlastníčka ohodnocovaných nehnuteľností pani Darina Fabriová.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ poskytol Znalecký posudok číslo 70/2013, ktorý vypracoval dňa 13.03.2013 znalec Ing. Ľuboš Tuchyňa, znalec získal od vlastníčky Znalecký posudok číslo 109/2017, ktorý vypracoval dňa 31.05.2017 znalec Ing. František Orság, z príloh posudkov boli prevzaté Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby parc. č. 1881/9 a oddelenie parc.č. 1881/10, vyhotovený dňa 28.02.2013, Stavebné povolenie vydané Mestskou časťou Ružinov zo dňa 21.01.2013 pod č.j. SU/CS 373/2013/5/KOP-19 a grafické schémy ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnotenia, z nich boli prevzaté potrebné údaje kvôli konfrontácii so skutočnosťou pri obhliadke, konfrontované boli tiež rozmery zastavanej plochy a dispozícia stavby pre účel stanovenia východiskovej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností. Pri obhliadke bola vykonaná potrebná fotodokumentácia.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov pri osobnej obhliadke, získaných z poskytnutých znaleckých posudkov a od vlastníčky ohodnocovaných nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

V katastrálnej mape je zakreslená zastavaná plocha rodinného domu s.č. 3050 na p.č. 1881/5, v skutočnosti je stavba zdemolovaná s ponechaním podzemnej časti domu avšak bez možného vstupu, nakoľko vonkajšie schody boli zasypané a plocha nad nimi zabetónovaná a ponechaním časti obvodového muriva od ulice a od suseda za účelom dočasného oplotenia pozemku. Na liste vlastníctva č. 7642 je uvedený popis stavby "Prístavba rodinného domu s garážou", v skutočnosti z prístavby rodinného domu sú vybudované iba základy s betónovou plochou zastavanej výmery prístavby a vybudovaná je časť jednej steny od suseda, resp. plot, stavba s popisom v Liste vlastníctva číslo 7642 ako "Garáž" dispozične pozmenila vlastníčka na účel krajčírskej dielne s vylúčením možnosti parkovania motorového vozidla podľa pôvodného zámeru.

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

Pozemky evidované na LV č. 7642:

- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 1881/4,
- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 1881/5,

Pozemky evidované na LV č. 6073:

- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 1881/9,
- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 1881/10,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/5,
- prístavba rodinného domu s garážou súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/9,

Ploty:

- plot predný s posuvnou bránou a plot bočný,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy,

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 3050 na p.č. 1881/5 (resp. torzo RD)

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 3050, nachádzajúci sa na pozemku parcelné číslo 1881/5 v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov na Štyndlovej ulici 15. Dom bol z prevažnej časti zdemolovaný, zachovaná bola podzemná časť, jej vstup bol tiež zlikvidovaný, čím je priestor bývalej pivnice nevyužívateľný. Steny a strop sú betónové, dispozične pozostáva z dvoch miestností, ostatné konštrukčné prvky boli odstránené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	5,28*4,95	26,14	120/26,14=4,591

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	5	1187,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	10	936,0
	Spolu	3835		3572,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3835 + 0 * 4,591)/30,1260$	$(3572,5 + 0 * 4,591)/30,1260$	127,30	118,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$127,30 \text{ €/m}^2 * 26,14 \text{ m}^2 * 2,435 * 1,13$	9 156,12
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$118,59 \text{ €/m}^2 * 26,14 \text{ m}^2 * 2,435 * 1,13$	8 529,65
Technická hodnota	3,33% z 8 529,65	284,04

Miera poškodenia stavby: $(626,47\text{€} / 9\,156,12\text{€}) * 100\% = 6,84\%$

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9 (resp. rozostavaná krajčírka dielňa)

POPIS STAVBY

Stavba sa nachádza na pozemku p.č. 1881/9 v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov na Štyndlovej ulici 15. Pôvodne mala slúžiť ako garáž k rodinnému domu, v súčasnosti je v rozostavanom stave pre plánovaný účel krajčírkej dielne, má dve nadzemné podlažia. Prvé nadzemné podlažie bude dispozične pozostávať z dvoch miestností pre zákazníčky (2 x foyer), chodby so schodiskom, kuchynky, dvoch WC a krajčírkej dielne. Druhé nadzemné podlažie bude dispozične pozostávať z troch miestností a dvoch galérií. Základy sú betónové s hydroizoláciou, steny sú murované prevažne z presných tvárnic Ypor, strecha je sedlová, krov drevený väznicový, krytina je z betónovej škridle, stropy sú železobetónové, podlahy z betónovej mazaniny, schody betónové bez ukončenia, osadené sú plastové okná, čiastočne je položená kanalizácia, ostatné konštrukčné prvky nie sú vyhotovené.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 23 budovy práčovní, sušiarňi a čistiarní
KS: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
94,26*0,2	18,85
Vrchná stavba	
94,26*2,5	235,65
94,26*2,35	221,51
Zastrešenie	
94,26*1,55/2	73,05
Obstavaný priestor stavby celkom	549,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 630 / 30,1260 = 87,30 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (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	94,26	94,26	Repr. 2,5		2,5
Nadzemné	2	94,26	94,26	Repr. 2,35		2,35

Priemerná zastavaná plocha: $(94,26 + 94,26) / 2 = 94,26 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(94,26 * 2,5 + 94,26 * 2,35) / (94,26 + 94,26) = 2,43 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 94,26) = 1,1746$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,43) = 1,1642$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,86	100	6,86
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	21,60	100	21,60
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	11,76	100	11,76
4	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,90	100	4,90
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96	100	1,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,88	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	2,94	0	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	1,96	45	0,88
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,94	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,90	100	4,90
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,96	30	0,59
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,92	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,90	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,94	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,94	5	0,15
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,92	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	3,00	2,00	6,00	5,88	0	0,00
Spolu		100,00		102,00	100,00		53,60

Rozostavanosť stavby: 53,60 %
 Nedokončenosť stavby: 46,40 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 102,00 / 100 = 1,0200$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 87,30 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 1,0200 * 1,1746 * 1,1642 * 0,939 * 1,13$
 $VH = 314,6118 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9 (resp. rozostavaná krajčírska dielňa)	2018	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$549,06 \text{ m}^3 * 314,6118 \text{ €/m}^3$	172 740,75
Nedokončenosť	-46,40 % z 172 740,75	-80 156,89
Východisková hodnota		92 583,86
Technická hodnota	100,00 % z 92 583,86 €	92 583,86

Dokončenosť stavby: $(92\,583,86\text{€} / 172\,740,75\text{€}) * 100\% = 53,60\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot predný s posuvnou bránou a plot bočný

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	50,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	95,00m 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:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $11+39 = 50,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $50*1,9 = 95,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný s posuvnou bránou a plot bočný	1960	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(50,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 95,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,435 * 1,13$	10 803,30
Technická hodnota	17,14 % z 10 803,30 €	1 851,69

2.3.2 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1960	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,13$	1 951,07
Technická hodnota	3,33 % z 1 951,07 €	64,97

2.3.3 Vodomerná šachta

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: $1,2 \cdot 1,2 \cdot 1,1 = 1,58 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1960	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,58 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,435 \cdot 1,13$	1 105,43
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 1\,105,43 \text{ €}$	36,81

2.3.4 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1960	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,13$	1 161,92
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 1 161,92 \text{ €}$	38,69

2.3.5 Elektrická prípojka

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.j) kábová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2013	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,435 * 1,13$	609,61
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 609,61 \text{ €}$	548,65

2.3.6 Plynová prípojka

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: 6,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1960	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,435 * 1,13$	252,36
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 252,36 \text{ €}$	8,40

2.3.7 Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $117-94,26 = 22,74 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2010	8	52	60	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,74 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,435 * 1,13$	539,98
Technická hodnota	$86,67 \% \text{ z } 539,98 \text{ €}$	468,00

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 3050 na p.č. 1881/5 (resp. torzo RD)	8 529,65	284,04
Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9 (resp. rozostavaná krajčírska dielňa)	92 583,86	92 583,86
Plot predný s posuvnou bránou a plot bočný	10 803,30	1 851,69
Vodovodná prípojka	1 951,07	64,97
Vodomerná šachta	1 105,43	36,81
Kanalizačná prípojka	1 161,92	38,69
Elektrická prípojka	609,61	548,65
Plynová prípojka	252,36	8,40
Spevnené plochy	539,98	468,00
Celkom:	117 537,18	95 885,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: RD s.č. 3050 na p.č. 1881/5

a) analýza polohy nehnuteľností:

Torzo rodinného domu súpisné číslo 3050 sa nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov. Dom bol z prevažnej časti zdemolovaný, zachovaná bola podzemná časť, jej vstup bol tiež zlikvidovaný, čím je priestor bývalej pivnice nevyužívateľný. V blízkosti sú rodinné domy, v bezprostrednej blízkosti je vybudovaný diaľničný nájazd, čo spôsobuje hluk a otrasy. Okolité pozemky sú rovinné. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom nie je možné využívať v zmysle pôvodného záujmu. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 7642 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti: pozemky p.č. 1881/4, 1881/5 a rodinný dom súp.č. 3050 na p.č. 1881/5, 1881/9 v prospech OTP Banka Slovensko a.s. IČO 31318916 na záložné právo pod V-7235/13, P-2795/16;

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN parc.č. 1881/4, 1881/5 a stavbu so súp.č. 3050 na parc.č. 1881/5 a 1881/9 v prospech oprávneného Mgr.arta.Lenka Rakár (09.02.1982), podľa EX 1352/17 z 29.05.2017 (súdny exekútor JUDr. René Matuška, Prievidza), P-1206/2017;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s. (IČO: 31318916) V-7235/13, formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc.č. 1881/4, 1881/5 a stavbu so súp.č. 3050 na parc.č. 1881/5 a 1881/9, P-1219/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 7642 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., IČO: 31318916 na pozemok parc.č.1881/4, 1881/5 a stavbu súpisné číslo 3050 na pozemku p.č.1881/5 s prístavbou garáže na p.č.1881/9, podľa V-7235/13 zo dňa 3.6.2013;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavbu súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 105/04-34 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14856/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 3503/06-36 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14857/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 486/05-51 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14864/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 104/04-61 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14865/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 2078/10-35 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14866/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 232/02-64 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14867/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 3502/06-23 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14869/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavba súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa,a.s.,pobočka Levice,IČO: 35937874,podľa EX 234/02-51 zo dňa 09.08.2013 (súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová),Z-14872/13;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/4,5 a stavbu súp.č. 3050 na pozemkoch parc.č. 1881/5,9,v prospech oprávneného: Tatra Residence,s.r.o.,IČO: 35707682,podľa EX 44/2014 zo dňa 15.08.2014 (súdny exekútor JUDr. Juraj Rácik),Z-16952/14;

Exekučné záložné právo v prospech Roman Vaculovič (nar. 31.8.1963) na pozemky registra C KN parc. č. 1881/4, 1881/5 a na stavbu so súpis. č. 3050, postavenú na parc. č. 1881/5 a 1881/9, podľa exekučného príkazu č. EX 4184/2014 zo dňa 16.12.2014 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-25480/14;

Exekučné záložné právo v prospech Prima banky Slovensko a.s., (IČO: 31575951) na pozemky registra C KN parc. č. 1881/4, 1881/5, na stavbu so súp. č. 3050 na parc. č. 1881/5 a stavbu so súp. č. 3050 na parc. č. 1881/9, podľa exekučného príkazu č. EX 772/2001-67 z 21.06.2016 (súdny exekútor JUDr. Miroslav Šupa, Nitra), Z-13441/16;

Exekučné záložné právo v prospech: Sociálna poisťovňa, IČO 30807484 na pozemky registra C KN parc. č. 1881/4, 1881/5, na stavbu so súp. č. 3050 na parc. č. 1881/5 a stavbu so súp. č. 3050 na parc. č. 1881/9 podľa exekučného príkazu č. EX 1283/16 zo dňa 26.9.2016 (súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, Bratislava), Z-20915/16;

Exekučné záložné právo v prospech: Surovič Miloš, Ing. (27.1.1959) na pozemky registra C KN parc. č. 1881/4, 1881/5, na stavbu so súp. č. 3050 na parc. č. 1881/5 a stavbu so súp. č. 3050 na parc. č. 1881/9 podľa exekučného príkazu č. EX 9879/15 zo dňa 26.9.2016 (súdny exekútor JUDr. Pavel Halás, Bratislava), Z-21504/16;

Exekučné záložné právo v prospech ČSOB Poisťovňa a. s. (IČO 32325416) na parc. č. 1881/4, 1881/5 a na stavbu so súpis. č. 3050, postavenú na parc. č. 1881/5 a 1881/9, podľa Ex 2688/16 zo dňa 28. 2. 2017 (súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný), Z-3728/17;

Exekučné záložné právo v prospech Inšpektorát práce Bratislava, IČO: 00166367, na pozemky reg. C KN parc.č. 1881/4, 1884/5 a na stavnu súpis.č. 3050 na parc.č. 1881/5 a č.3050 na parc.č. 1881/9, podľa exekučného príkazu EX 626/2016 zo dňa 20.06.2017 (súdny exekútor JUDr. Libor Samec), Z-11695/17.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciacie vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných torz rodinných domov v danom mieste a čase a ani podobné nehnuteľnosti nie je možné prenajmať, takže nie je možné stanoviť porovnávaciu metódu ani kombinovanú metódu.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/5 s príslušenstvom metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 5 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v Hlavnom meste SR Bratislavy sa pohybuje od 0,70 do 0,80. Stanovil som hodnotu 0,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,070	13	0,91
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,070	8	0,56
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým	III.	0,700	10	7,00

	dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,700	7	4,90
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	8	3,08
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,070	20	1,40
	Spolu			180	150,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 150,92 / 180$	0,838
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 900,91 \text{ €} * 0,838$	754,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemky k RD POPIS

Pozemok parcelné číslo 1881/5 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, vedený je na Liste vlastníctva číslo 7642. Pozemok parcelné číslo 1881/10 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, vedený je na Liste vlastníctva číslo 6073. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. V bezprostrednej blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností je vybudovaný diaľničný privádzač, z toho dôvodu je použitý koeficient redukujúcich faktorov.

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

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

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

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

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

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1881/5	zastavané plochy a nádvoria	73	73,00	1/1	73,00
1881/10	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera					80,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	1,1858
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1858$	78,73 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 80,00 \text{ m}^2 * 78,73 \text{ €/m}^2$	6 298,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1881/5	5 747,29
parcelsa č. 1881/10	551,11
Spolu	6 298,40

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9

a) analýza polohy nehnuteľností:

Stavba je rozostavaná, pôvodný účel garáže bol zmenený na účel krajčírskej dielne. Nachádza v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov. V blízkosti sú rodinné domy, v bezprostrednej blízkosti je vybudovaný diaľničný nájazd, čo spôsobuje hluk a otrasy. Okolité pozemky sú rovinné. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Stavba nie je ukončená, z toho dôvodu ju nie je možné užívať. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 6073 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva k nehnuteľnosti: pozemky p.č. 1881/9, 1881/10, v prospech OTP Banka Slovensko a.s. IČO 31318916 na záložné právo pod V-7235/13, P-2795/16;

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN parc.č. 1881/9, 1881/10 v prospech oprávneného Mgr. arta. Lenka Rakár (09.02.1982), podľa EX 1352/17 z 29.05.2017 (súdny exekútor JUDr. René Matuška, Prievidza), P-1206/2017;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s. (IČO: 31318916) V-7235/13, formou dobrovoľnej dražby na pozemky registra C KN parc.č. 1881/9 a 1881/10, P-1219/2018.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 6073 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., IČO: 31318916 na pozemok parc.č. 1881/9, 1881/10, podľa V-7235/13 zo dňa 3.6.2013;

Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1881/9, 10, v prospech oprávneného: Tatra Residence, s.r.o., IČO: 35707682, podľa EX 44/2014 zo dňa 15.08.2014 (súdny exekútor JUDr. Juraj Ráčík), Z-16952/14;

Exekučné záložné právo v prospech Roman Vaculovič (nar. 31.8.1963) na pozemky registra C KN parc. č. 1881/9, 1881/10, podľa exekučného príkazu č. EX 4184/2014 zo dňa 16.12.2014 (súdny exekútor JUDr. Ladislav Jakubec), Z-25480/14;

Exekučné záložné právo v prospech Allianz-Slovenská poisťovňa, a.s. IČO 00151700 na pozemky registra C KN parc. č. 1881/9, 1881/10, podľa exekučného príkazu č. EX 476/05 zo dňa 4.4.2016 (súdny exekútor JUDr. Andrea Ondrejková), Z-6472/16;

Exekučné záložné právo v prospech Prima banky Slovensko a.s., (IČO: 31575951) na pozemky registra C KN parc. č. 1881/9, 1881/10, podľa exekučného príkazu č. EX 772/2001-67 z 21.06.2016 (súdny exekútor JUDr. Miroslav Šupa, Nitra), Z-13441/16;

Exekučné záložné právo v prospech: Sociálna poisťovňa, IČO 30807484 na pozemky p.č. 1881/9, 1881/10 podľa exekučného príkazu č. EX 1283/16 zo dňa 26.9.2016 (súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár, Bratislava), Z-20915/16;

Exekučné záložné právo v prospech: Surovič Miloš, Ing. (27.1.1959) na pozemky p.č. 1881/9, 1881/10 podľa exekučného príkazu č. EX 9879/15 zo dňa 26.9.2016 (súdny exekútor JUDr. Pavel Halás, Bratislava), Z-21504/16;

Exekučné záložné právo v prospech ČSOB Poisťovňa a. s. (IČO 32325416) na parc. č. 1881/9, podľa Ex 2688/16 zo dňa 28. 2. 2017 (súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný), Z-3728/17;

Exekučné záložné právo v prospech Inšpektorát práce Bratislava, IČO: 00166367, na pozemky reg. C KN parc.č. 1881/9 a 1881/10, podľa exekučného príkazu EX 626/2016 zo dňa 20.06.2017 (súdny exekútor JUDr. Libor Samec), Z-11695/17.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti som sa rozhodol pre metódu polohovej diferenciacie vzhľadom na tú skutočnosť, že mi neboli dostupné vierohodné informácie a podklady použiteľné z už zrealizovaných predajov ani z jednej z dostupných realitných kancelárií a realitných časopisov ohľadne porovnateľných rozostavaných stavieb, v danom mieste a čase a ani podobné nehnuteľnosti nie je možné prenajímať, takže nie je možné stanoviť porovnávaciu metódu ani kombinovanú metódu.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty stavby súpisné číslo 3050 na parcele číslo 1881/9 s príslušenstvom metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 5 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

Jeho hodnota pre ostatné nebytové budovy v Hlavnom meste SR Bratislavy sa pohybuje od 0,50 do 0,70. Stanovil som hodnotu 0,50.

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,050	8	0,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste,	I.	1,500	9	13,50

	nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
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	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	108,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,23 / 180$	0,601
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 94\ 984,20 \text{ €} * 0,601$	57 085,50 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 pozemky ku garáži

POPIS

Pozemok parcelné číslo 1881/4 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, vedený je na Liste vlastníctva číslo 7642. Pozemok parcelné číslo 1881/9 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, vedený je na Liste vlastníctva číslo 6073. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území Hlavného mesta SR Bratislava v katastrálnom území Ružinov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. V bezprostrednej blízkosti ohodnocovaných nehnuteľností je vybudovaný diaľničný privádzač, z toho dôvodu je použitý koeficient redukujúcich faktorov.

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

$$V\check{S}HPOZ = M \times V\check{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\check{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

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

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

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1881/4	zastavané plochy a nádvoria	185	185,00	1/1	185,00
1881/9	zastavané plochy a nádvoria	117	117,00	1/1	117,00
Spolu výmera					302,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k _V koeficient intenzity	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

využitia	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	1,1858
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,1858$	78,73 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 302,00 \text{ m}^2 * 78,73 \text{ €/m}^2$	23 776,46 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1881/4	14 565,05
parcelsa č. 1881/9	9 211,41
Spolu	23 776,46

III. ZÁVER

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: RD s.č. 3050 na p.č. 1881/5	
RD s.č. 3050 na p.č. 1881/5 (resp. torzo RD)	238,02
Vodovodná prípojka	54,44
Vodomerná šachta	30,85
Kanalizačná prípojka	32,42
Plynová prípojka	7,04
Spevnené plochy	392,18
Spolu stavby	754,96
Pozemky	
pozemky k RD - parc. č. 1881/5 (73 m ²)	5 747,29
pozemky k RD - parc. č. 1881/10 (7 m ²)	551,11
Spolu pozemky (80,00 m²)	6 298,40
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: RD s.č. 3050 na p.č. 1881/5	7 053,36
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9	
Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9 (resp. rozostavaná krajčírka dielňa)	55 642,90
Plot predný s posuvnou bránou a plot bočný	1 112,87
Elektrická prípojka	329,74
Spolu stavby	57 085,50
Pozemky	
pozemky ku garáži - parc. č. 1881/4 (185 m ²)	14 565,05
pozemky ku garáži - parc. č. 1881/9 (117 m ²)	9 211,41
Spolu pozemky (302,00 m²)	23 776,46
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Prístavba RD s garážou s.č. 3050 na p.č. 1881/9	80 861,96
Spolu VŠH za všetky skupiny	87 915,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	87 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 87 900,00 €
Slovom: Osemdesiatsedemtisícdeväťsto Eur

V Bratislave, dňa 9.8.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 20.06.2018, sp. zn PDS-079/4-2018-MŠ - 1 strana,
 - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 7642 a 6073 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 06.08.2018 (aktualizácia dňa 03.08.2018), okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - 4 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 1881/4, 1881/5, 1881/9 a 1881/10 - vytvorená dňa 06.06.2018 katastrálny portál, okres Bratislava II, obec Ružinov, katastrálne územie Ružinov - 1 strana,
 - Geometrický plán na zameranie rozostavanej stavby parc. č. 1881/9 a oddelenie parc.č. 1881/10, vyhotovený dňa 28.02.2013, číslo plánu 21/2013, úradne overený dňa 01.03.2013 pod číslom 334/13, KÚ Ružinov, Mapový list č. Bratislava 7-0/23 - 2 strany,
 - Stavebné povolenie vydala Mestská časť Ružinov dňa 21.01.2013 pod č.j. SU/CS 373/2013/5/KOP-19, právoplatnosť nadobudlo 28.02.2013 - 6 strán,
 - Grafické schémy ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnotenia - 6 strán,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 23 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 49/2018.

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