

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 25.06.2018, sp.zn. PDS-081/4-2018-MŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 48/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla na parcele číslo 69/78 s príslušenstvom, rozostavanej garáže bez súpisného čísla na parcele číslo 69/79, pozemkov parcelné číslo 69/37, 69/78 a 69/79, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kvetoslavov, obec Kvetoslavov, okres Dunajská Streda, vedených na LV č. 981.

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 06.08.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

I.1. Úloha znalca podľa uznesenia:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla na parcele číslo 69/78 s príslušenstvom, rozostavanej garáže bez súpisného čísla na parcele číslo 69/79, pozemkov parcelné číslo 69/37, 69/78 a 69/79, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kvetoslavov, obec Kvetoslavov, okres Dunajská Streda, vedených na LV č. 981.

I.2. Účel posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

25.06.2018.

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

26.07.2018.

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

26.07.2018.

I.6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

I.6.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.06.2018, sp. zn PDS-081/4-2018-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 96/2015, vypracovala dňa 08.10.2016 znalkyňa Ing. Alžbeta Chovanová - poskytnutý originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

I.6.2. Získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 26.07.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 981 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2018 (aktualizácia dňa 02.08.2018), okres Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, katastrálne územie Kvetoslavov - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 69/37, 69/78 a 69/79 - vytvorená dňa 05.05.2018 katastrálny portál, okres Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, katastrálne územie Kvetoslavov - príloha č. 4,
- Stavebné povolenie vydala Obec Kvetoslavov dňa 09.03.2009 pod číslom S 2008/559 - 004, právoplatnosť nadobudlo 16.04.2009 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2015,
- Rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydala Obec Kvetoslavov dňa 22.05.2012 pod číslom S 2012/301 - 003 k č. S 2008/559 - 004 zo dňa 09.03.2009, právoplatnosť nadobudlo 23.05.2012 - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 96/2015 - príloha č. 5,
- Časť projektu rodinného domu a garáže pre účely ohodnotenia - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

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 Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 981 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 05.08.2018, okres Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, katastrálne územie Kvetoslavov - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 26.07.2018. Obhliadky sa zúčastnil vlastník ohodnocovaných nehnuteľností pán Peter Solčanský.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ poskytol Znalecký posudok číslo 96/2015, ktorý vypracovala dňa 08.10.2016 znalkyňa Ing. Alžbeta Chovanová, z príloh posudku boli prevzaté stavebné povolenie zo dňa 09.03.2009, rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením zo dňa 22.05.2012 a časť projektu rodinného domu s garážou pre účely ohodnotenia, z nich boli prevzaté potrebné údaje kvôli konfrontácii so skutočnosťou pri obhliadke, konfrontované boli tiež rozmery zastavanej plochy 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 poskytnutého znaleckého posudku a od vlastníka ohodnocovaných nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- trvalý trávny porast, parcelné číslo 69/37,
- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 69/78,
- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 69/79,

Stavby:

- rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na parcele číslo 69/78,

Garáž:

- rozostavaná garáž bez súpisného čísla na parcele číslo 69/79,

Ploty:

- plot bočný a zadný,

Studne:

- studňa vŕtaná,
- Vonkajšie úpravy:
- vodovodná prípojka zo studne,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozost. RD bez s.č. na p.č. 69/78

POPIS STAVBY

Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla sa nachádza na pozemku parcelné číslo 69/78 v obci Kvetoslavov. Dom je nedokončený, dlhšiu dobu neobývaný, má jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie, strecha je členitá sedlová s polvalbami, krov drevený, krytina z betónovej škridle Bramac, z klampiarskych konštrukcií sú vyhotovené iba úžľabia a dažďové žľaby, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z presných tvárnic Ytong, vonkajšie omietky so zateplením nie sú vyhotovené, vnútorné omietky sú vyhotovené čiastočne, vstupné dvere sú plastové s presklením, interiérové dvere ani zárubne nie sú vyhotovené.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo zavesenia, chodby, WC s technickou časťou, obývacej izby s kuchynskou časťou, schodiska a skladu so vstupom z dvora, stropy sú prevažne keramické s rovným omietnutým podhľadom, podlahy betónové s nášľapnou vrstvou v chodbe z keramickej dlažby, ostatné nie sú vyhotovené, kuchynská linka nie je osadená, vybudované sú príslušné inžinierske siete, v obývacej izbe je vybudovaný kozub s preskleným ohniskom, v miestnosti WC je splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, inštalovaný je kombinovaný plynový kotol ústredného kúrenia s ohrevom úžitkovej vody typ Viessmann, okná sú plastové s izolačným sklom.

Podkrovie dispozične pozostáva z chodby od schodišťa, kúpeľne s WC a dvoch izieb, stropy sú drevené s rovným sadrokartónovým podhľadom, nášľapné vrstvy sú v kúpeľni s WC z keramickej dlažby, ostatné sú s povrchom z plávajúcej laminátovej podlahoviny, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená oblúková kútová plastová vaňa, dve keramické umývadlá zabudované v toaletnej spoločnej toaletnej skrinke, osadený je sprchovací kút s celopresklenými dverami a bočnou stenou, vodovodné batérie sú pákové, osadený je splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, inštalovaný je rebríkový radiátor, steny sú obložené keramickým obkladom, okná sú strešné drevené zdvojené.

Kúrenie je ústredné teplovodné, v I.NP podlahové, v podkroví sú oceľové panelové radiátory, vybudovaná je elektrická podzemná prípojka s elektromerom v skrinke na uličnej hranici pozemku, elektroinštalácia v I.NP je svetelná a motorická, v podkroví svetelná, dom je zásobený vodou z vlastnej vŕtanej studne, obecný vodovod nie je ukončený, splašková kanalizácia je napojená na uličnú vetvu, plynomer je v skrinke osadenej v mieste zamýšľaného uličného plotu, plot je bariérový betónový.

Na pozemku parcelné číslo 69/79 je rozostavaná garáž, základy sú betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z presných tvárnic, strecha je sedlová z drevenej konštrukcie. Ostatné konštrukčné prvky nie sú vybudované.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	80	80	120/80=1,500
1. Podkrovie	2018	80	80	120/80=1,500

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			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	90	720,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	50	32,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	50	12,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	65	123,5
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	10	53,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	65	230,8
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			

	23.2 keramické dlažby	150	70	105,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	8650		7494,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	187	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	90	72,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1502		742,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	0	0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4720		4093,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			

	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	525		525,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 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	$(8650 + 1502 * 1,500)/30,1260$	$(7494,3 + 742 * 1,500)/30,1260$	361,91	285,71
1. Podkrovie	$(4720 + 525 * 1,500)/30,1260$	$(4093,3 + 525 * 1,500)/30,1260$	182,82	162,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	0	100	100	0,00	100,00
1. Podkrovie	2018	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2018		
Východisková hodnota	$361,91 \text{ €/m}^2 * 80,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	66 975,06
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$285,71 \text{ €/m}^2 * 80,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	52 873,49
Technická hodnota	100,00% z 52 873,49	52 873,49
1. Podkrovie z roku 2018		
Východisková hodnota	$182,82 \text{ €/m}^2 * 80,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	33 832,67
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$162,01 \text{ €/m}^2 * 80,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	29 981,57
Technická hodnota	100,00% z 29 981,57	29 981,57

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	66 975,06	52 873,49	52 873,49
1. podkrovné podlažie	33 832,67	29 981,57	29 981,57
Spolu	100 807,73	82 855,06	82 855,06

Dokončenosť stavby: $(82\,855,06\text{€} / 100\,807,73\text{€}) * 100\% = 82,19\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Rozost. garáž bez s.č. na p.č. 69/79

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	26	26	18/26=0,692

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			
	4.2 trámčekové s podhladom	360	0	0,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465	100	465,0
8	Klapiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	35	35,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	0	0,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	0,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	0,0
13	Okná			
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170	0	0,0
14	Podlahy			
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladený betón s náterom	350	50	175,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	0,0
	Spolu	4785		3225,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.1.b hliníkové rolovacie alebo segmentové nezateplené (1 ks)	1310	0	0,0
	Spolu	1310		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
 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	$(4785 + 1310 * 0,692)/30,1260$	$(3225 + 0 * 0,692)/30,1260$	188,92	107,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	0	80	80	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$188,92 \text{ €/m}^2 * 26,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	11 362,50
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$107,05 \text{ €/m}^2 * 26,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	6 438,47
Technická hodnota	100,00% z 6 438,47	6 438,47

Dokončenosť stavby: $(6\,438,47\text{€} / 11\,362,50\text{€}) * 100\% = 56,66\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot bočný a zadný****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	59,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			

	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	112,10m ²	545	18,09 €/m
--	--	----------------------	-----	-----------

Dĺžka plotu: 40+19 = 59,00 m
Pohľadová plocha výplne: 59*1,9 = 112,10 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný a zadný	2014	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,00m * 23,24 \text{ €/m} + 112,10m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,435 * 0,95$	7 862,85
Technická hodnota	92,00 % z 7 862,85 €	7 233,82

2.3.2 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 15 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2014	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 15m + 422,23 \text{ €/ks} * 1ks) * 2,435 * 0,95$	3 412,92
Technická hodnota	92,00 % z 3 412,92 €	3 139,89

2.3.3 Vodovodná prípojka zo studne

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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 zo studne	2014	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	45,66
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 45,66 \text{ €}$	42,01

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: 2.3. 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: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	2014	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	919,10
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 919,10 \text{ €}$	845,57

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.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: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	2014	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,435 * 0,95$	201,60
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 201,60 \text{ €}$	185,47

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: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,435$
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	2014	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	163,20
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 163,20 \text{ €}$	150,14

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozost. RD bez s.č. na p.č. 69/78	82 855,06	82 855,06
Rozost. garáž bez s.č. na p.č. 69/79	6 438,47	6 438,47
Plot bočný a zadný	7 862,85	7 233,82
Studňa	3 412,92	3 139,89
Vodovodná prípojka zo studne	45,66	42,01
Kanalizačná prípojka	919,10	845,57
Elektrická prípojka	201,60	185,47
Plynová prípojka	163,20	150,14
Celkom:	101 898,86	100 890,43

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla sa nachádza v zastavanom území obce Kvetoslavov v rovnomennom katastrálnom území na pozemku parcelné číslo 69/78. Obec Kvetoslavov je vzdialená komunikáciami cca 26,3 km severozápadozápadne od centra okresného mesta Dunajská Streda a cca 29,3 km juhovýchodne od centra Hlavného mesta Bratislava. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, telocvičňa, pošta, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka. V blízkosti sú novopostavené rodinné domy. Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný rodinný dom je umiestnená v západnej okrajovej časti obce. V blízkosti cca 500 m juhozápadne e je výstavba novej diaľnice D4R7. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Okolité pozemky sú rovinnaté. Dopravné a komunikačné

napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod. Obecný vodovod pre predmetnú časť obce nie je ukončený.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rozostavaný rodinný dom je vybudovaný v zástavbe rodinných domov, ktoré sú určené výhradne na bývanie. Z toho dôvodu neuvažujem s možnosťou využívania rodinného domu na iné účely ako na bývanie. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 981 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Auctioneer s.r.o.splnomocnenec zál.veriteľa,-Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko,a.s.,podľa P-84/2017,-č.z.66/17;

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: OTP Banka Slovensko,a.s. Štúrova ul.5,813 54 Bratislava IČO:31 318 916 formou dobrovoľnej dražby, P-464/2018-č.z.324/18.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 981 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, na pozemky registra CKN parc. č. 69/37, 69/78, 69/79 a na rozost. rodinný dom na pč. 69/78, rozost. garáž na pč. 69/79, V-7789/15,-č.z.1/16.

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 rozostavaných rodinných domov v danom mieste a čase, rozostavané rodinné domy nie je možné využívať na prenájom, takže nie je možné stanoviť porovnávaciu metódu ani kombinovanú metódu.

Z týchto dôvodov som použil výpočet všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu bez súpisného čísla na parcele číslo 69/78 s príslušenstvom metódou polohovej diferenciacie.

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,303	8	2,42
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,550	7	3,85
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,100	8	8,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				

	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			180	127,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 127,09 / 180$	0,706
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 100\ 890,43 \text{ €} * 0,706$	71 228,64 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 69/37 je zaradený v katastri nehnuteľností ako trvalý trávny porast. Pozemky parcelné číslo 69/78 a 69/79 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorí. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Kvetoslavov v rovnomennom katastrálnom území. Obec Kvetoslavov má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.207 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 55 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

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

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

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

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

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

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]
69/37	trvalý tráv. porast	611	611,00	1/1	611,00
69/78	zastavané plochy a nádvoría	80	80,00	1/1	80,00
69/79	zastavané plochy a nádvoría	26	26,00	1/1	26,00
Spolu výmera					717,00

Obec:

Kvetoslavov

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 55,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 36,51 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3268
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 36,51 \text{ €/m}^2 * 1,3268$	48,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 717,00 \text{ m}^2 * 48,44 \text{ €/m}^2$	34 731,48 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parceta č. 69/37	29 596,84
parceta č. 69/78	3 875,20
parceta č. 69/79	1 259,44
Spolu	34 731,48

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 METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozost. RD bez s.č. na p.č. 69/78	58 495,67
Rozost. garáž bez s.č. na p.č. 69/79	4 545,56
Plot bočný a zadný	5 107,08
Studňa	2 216,76
Vodovodná prípojka zo studne	29,66
Kanalizačná prípojka	596,97
Elektrická prípojka	130,94
Plynová prípojka	106,00
Spolu stavby	71 228,64
Pozemky	
pozemok - parc. č. 69/37 (611 m ²)	29 596,84
pozemok - parc. č. 69/78 (80 m ²)	3 875,20
pozemok - parc. č. 69/79 (26 m ²)	1 259,44
Spolu pozemky (717,00 m²)	34 731,48
Spolu VŠH	105 960,12
Zaokrúhlená VŠH spolu	106 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 106 000,00 €

Slovom: Jedenstošesťtisíc Eur

V Bratislave, dňa 6.8.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.06.2018, sp. zn PDS–081/4-2018-MŠ - 1 strana,
 - Výzva k umožneniu vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 981 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.08.2018 (aktualizácia dňa 02.08.2018), okres Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, katastrálne územie Kvetoslavov - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 69/37, 69/78 a 69/79 - vytvorená dňa 05.05.2018 katastrálny portál, okres Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, katastrálne územie Kvetoslavov - 1 strana,
 - Rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením vydala Obec Kvetoslavov dňa 22.05.2012 pod číslom S 2012/301 - 003 k č. S 2008/559 - 004 zo dňa 09.03.2009, právoplatnosť nadobudlo 23.05.2012 - 3 strany,
 - Časť projektu rodinného domu a garáže pre účely ohodnotenia - 6 strán,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 16 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 48/2018.

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