

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
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 09.05.2019, sp.zn. PDS-032/6-2019-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK č. 21/2019

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 254 na pozemku parcelné číslo 717, pozemkov parcelné číslo 717 a 718, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľký Grob, obec Veľký Grob, okres Galanta, vedených na LV č. 197.

Počet strán (z toho príloh): 27 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 20.06.2019

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 254 na pozemku parcelné číslo 717, pozemkov parcelné číslo 717 a 718, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľký Grob, obec Veľký Grob, okres Galanta, vedených na LV č. 197.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
04.06.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
04.06.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 09.05.2019 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 201/2017, vypracoval dňa 17.09.2017 znalec Ing. František Orság - dodatočne dňa 18.06.2019 e-mailom doručená kópia originálu pre účely konfrontácie a prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 04.06.2019,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 197 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.06.2019 (aktualizácia dňa 17.06.2019), okres Galanta, obec Veľký Grob, katastrálne územie Veľký Grob - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 717 a 718 - vytvorená dňa 18.06.2019 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Veľký Grob, katastrálne územie Veľký Grob - príloha č. 4,
- Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia – prevzatý z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 201/2017 - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na

trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ľarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 197 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 18.06.2019, okres Galanta, obec Veľký Grob, katastrálne územie Veľký Grob - 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 04.06.2019. Vnútorne priestory predmetného ohodnocovaného rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol dodatočne dňa 18.06.2019 znalcovi pre účely konfrontácie a prevzatia potrebných údajov a príloh e-mailom xerokópiu originálu Znaleckého posudku číslo 201/2017, ktorý vypracoval dňa 17.09.2017 znalec Ing. František Orság, z príloh posudku bol prevzatý grafický náčrt podlažia rodinného domu s rozmermi zastavanej plochy a dispozície pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

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:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 717,
- záhrada, parcelné číslo 718,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 254 na pozemku parcelné číslo 717,

Ploty:

- plot s bránou od prístupovej nespevnenej komunikácie,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizácia do žumpy,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 254 na p.č. 717

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 254 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 717 v obci Veľký Grob na adrese Ostrov 254. Dom bol postavený v roku 1966, je prízemný bez podpivničenja, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, je pristavený k susednému domu, strecha je sedlová s polvalbou, krov drevený, krytina z pálenej pôvodnej jednodrážkovej škridle, po roku 2008 bola vykonané čiastočná modernizácia, spočívajúca vo výmene pôvodných okien za plastové, výmene pôvodných nášľapných vrstiev podláh plávajúcou laminátovou podlahovinou v izbách, v modernizácii kuchyne a kúpeľne s výmenou keramickej dlažby v ostatných miestnostiach, dom dispozične pozostáva z dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne s WC a predsieni s prestrešenou časťou, základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované klasickým spôsobom prevažne z tehlového materiálu, vonkajšie omietky sú zateplené s vonkajšou stierkou, vnútorné omietky sú vápenné hladké, stropy sú drevené s rovným podhľadom, dvere sú rámové s výplňou, okná plastové s izolačným dvojsklom, v kuchyni je kútová kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou batériou, inštalovaný je kombinovaný sporák s odsávačom pár, stena medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramickým obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená kútová plastová tvarovaná vaňa, keramické umývadlo s pákovými batériami, kombizáchod, elektrický zásobníkový ohrievač vody, steny sú obložené keramickým obkladom, kúrenie je riešené elektrickými konvektormi, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, dom je napojený na verejný vodovod, vodomerný je vo vodomernej šachte, kanalizácia je zvedená do žumpy, plot je zo strojového pletiva medzi oceľovými zabetónovanými stĺpmi, súčasťou plotu je drevená brána.

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	1966	13*7,5	97,5	120/97,5=1,231

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6305

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (3 ks)	105
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	187
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1102

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6305 + 1102 * 1,231)/30,1260$	254,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	254,32 €/m ² *97,50 m ² *2,535*0,95	59 715,45
Technická hodnota	47,00% z 59 715,45	28 066,26

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot s bránou od prístupovej nespevnenej komunikácie

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	22,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	35,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 €/ks

Dĺžka plotu: 22 m
Pohľadová plocha výplne: 22*1,6 = 35,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 s bránou od prístupovej nespevnenej komunikácie	1998	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00m * 5,64 €/m + 35,20m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 155,51 €/ks) * 2,535 * 0,95$	1 742,28
Technická hodnota	47,50 % z 1 742,28 €	827,58

2.2.2 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	1 748,57
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 1\,748,57 \text{ €}$	204,06

2.2.3 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: $1,5 * 1,2 * 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1966	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	1 984,00
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 1\,984,00 \text{ €}$	481,91

2.2.4 Kanalizácia do žumpy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 [%]
Kanalizácia do žumpy	1966	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	338,89
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 338,89 \text{ €}$	82,32

2.2.5 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1966	53	17	70	75,71	24,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 0,95$	3 897,03
Technická hodnota	$24,29 \% \text{ z } 3 897,03 \text{ €}$	946,59

2.2.6 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) káblová 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: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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	1966	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,535 * 0,95$	711,40
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 711,40 \text{ €}$	83,02

2.2.7 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: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 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	1995	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	679,61
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 679,61 \text{ €}$	407,77

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 254 na p.č. 717	59 715,45	28 066,26
Plot s bránou od prístupovej nespevnenej komunikácie	1 742,28	827,58
Vodovodná prípojka	1 748,57	204,06
Vodomerná šachta	1 984,00	481,91
Kanalizácia do žumpy	338,89	82,32
Žumpa	3 897,03	946,59
Elektrická prípojka	711,40	83,02
Plynová prípojka	679,61	407,77
Celkom:	70 817,23	31 099,51

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Veľký Grob, v rovnomennom katastrálnom území, v okrajovej časti cca 250 metrov západne od centra obce. Obec Veľký Grob je vzdialená komunikáciami cca 20 km severozápadozápadne od centra okresného mesta Galanta, cca 20 km juhozápadne od centra krajského mesta Trnava a cca 35 km severovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. V lokalite, v ktorej sa nachádza rodinný dom sú prevažne pôvodné rodinné domy, bezprostrednej blízkosti sú rodinné domy problematickejších spoluobčanov. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je v cieľi po nespevnenej komunikácii. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 197 z Katasterportálu je v Poznámke uvedený:

P2 30/10 - Dražobná spoločnosť, a.s., Gunduličova 3, 811 05 Bratislava, IČO: 35 849 703 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s. formou dobrovoľnej dražby zo dňa 17.2.2010 - č.z. 22/10;

P2 181/2014 - EÚ Bratislava, JUDr. Hana Cibulková, upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 383/13 zo dňa 5.3.2014, oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Mamatyova 17, P.O.BOX 41, 850 05 Bratislava, zákaz nakladať s nehnuteľnosťami - č.z. 60/2014;

P2 656/2015 - Dražobník, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281 - poznamenáva sa poznámka o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu formou dobrovoľnej dražby v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 - č.z. 270/2015;

P2 235/2017 - Actioneer s.r.o. - oznámenie zo dňa 25.5.2017 o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., predajom zálohu na dražbe - č.z. 109/2017;

P2 468/2017 - Auctioneer s.r.o. - oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 032/2017 zo dňa 8.11.2017 - č.z. 213/2017;

P2 69/2018 - Auctioneer s.r.o. - oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby č. 032/2017 dňa 6.4.2018 - č.z. 42/2018;

P2 106/2018 - Auctioneer s.r.o. - osvedčenie o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby č. 032/2017 dňa 6.4.2018 - dražba neúspešná - 75/2018;

P2 126/2019 - OTP Banka Slovensko, a.s., - oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 6.5.2019 - č.z. 133/2019.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 197 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedený:

Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ1 k ÚZ č. 013/2010/07/HSU podľa V 1010/07 zo 16.3.2007 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 - v.z. 66/07;

Z 3038/09 - EÚ Nitra, súdny exekútor Mgr. Erik Tóth - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. Ex 106/07 zo dňa 7.9.2009 v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Údernícka 5, 851 01 Bratislava, IČO: 35 724 803 - č.z. 229/09;

Z 3677/12 - EÚ Kynceľová, súdny exekútor JUDr. Roman Fogta - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. Ex 1493/2011 z 15.8.2012 v prospech oprávneného - CETELEM SLOVENSKO a.s., Panenská 7, 812 36 Bratislava, IČO: 35 787 783 - č.z. 156/12;

Z 2600/13 - EÚ Bratislava, súdny exekútor JUDr. Rudolf Krutý - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. EX 23366/12 z 22.4.2013 v prospech oprávneného – GENERAL FACTORING, a.s., Bratislava, IČO: 35 838 825 - č.z. 98/13;

Z 4860/2015 - EÚ Bratislava, JUDr. Anton BURY, PhD, exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 9EX - 177/02 z 25.10.2015, oprávnený: Orange Slovensko, a.s., Prievozská 6/A, Bratislava, IČO: 35815256 - č.z. 223/2015;

Z 4925/2017 - EÚ Bratislava, JUDr. Hana Cibulková, exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 383/2013 zo dňa 15.11.2017, oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava - č.z. 219/2017.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je výrazne nižší. 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. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,040	13	0,52
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,220	6	1,32

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,220	20	4,40
	Spolu			180	76,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 76,84 / 180$	0,427
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 31\ 099,51 \text{ €} * 0,427$	13 279,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 717 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 718 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrada. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Veľký Grob v rovnomennom katastrálnom území. Obec Veľký Grob má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.321 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, 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 35 % 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:

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

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]
717	zastavané plochy a nádvoría	332	332,00	1/1	332,00
718	záhrada	248	248,00	1/1	248,00
Spolu výmera					580,00

Obec:

Veľký Grob

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 35,00% z 66,39 €/m² = 23,24 €/m²

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	0,80

k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,97
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)	1,10
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	$k_{PD} = 0,80 * 0,97 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9987
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 23,24 \text{ €/m}^2 * 0,9987$	23,21 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 580,00 \text{ m}^2 * 23,21 \text{ €/m}^2$	13 461,80 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 717	$332,00 \text{ m}^2 * 23,21 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 705,72
parcelsa č. 718	$248,00 \text{ m}^2 * 23,21 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 756,08
Spolu		13 461,80

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 254 na p.č. 717	11 984,29
Plot s bránou od prístupovej nespevnenej komunikácie	353,38
Vodovodná prípojka	87,13
Vodomerná šachta	205,78
Kanalizácia do žumpy	35,15
Žumpa	404,19
Elektrická prípojka	35,45
Plynová prípojka	174,12
Spolu stavby	13 279,49
Pozemky	
pozemok - parc. č. 717 (332 m ²)	7 705,72
pozemok - parc. č. 718 (248 m ²)	5 756,08
Spolu pozemky (580,00 m²)	13 461,80
Všeobecná hodnota celkom	26 741,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 700,00

Slovom: Dvadsaťšesťtisíc sedemsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 20.6.2019

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 09.05.2019 - 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 197 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.06.2019 (aktualizácia dňa 17.06.2019), okres Galanta, obec Veľký Grob, katastrálne územie Veľký Grob - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 717 a 718 - vytvorená dňa 18.06.2019 cez katastrálny portál, okres Galanta, obec Veľký Grob, katastrálne územie Veľký Grob - 1 strana,
 - Grafický náčrt rodinného domu pre účely ohodnotenia – 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 8 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 21/2019.

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