

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 02.06.2020, sp.zn. PDS-084/22-2019-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č.12/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 126 na pozemkoch parcelné číslo 212/42 a 1210/5, pozemkov parcelné číslo 212/11, 212/42, 1210/4 a 1210/5, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Košariská, obec Dunajská Lužná, okres Senec, vedených na LV č. 739.

Počet strán (z toho príloh): 37 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 06.07.2020

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 126 na pozemkoch parcelné číslo 212/42 a 1210/5, pozemkov parcelné číslo 212/11, 212/42, 1210/4 a 1210/5, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Košariská, obec Dunajská Lužná, okres Senec, vedených na LV č. 739.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
30.06.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
30.06.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 02.06.2020 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 29/2019 zo dňa 30.09.2019 z archívu znalca - pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 30.06.2020,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 739 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 06.07.2020 (aktualizácia dňa 03.07.2020), okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 212/11, 212/42, 1210/4 a 1210/5 - vytvorená dňa 06.07.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská - príloha č. 4,
- Užívacie povolenie rodinného domu, vydala Obec Dunajská Lužná, dňa 30.5.2011 Č.j.: Výst. 1848-116-DL-11-Va - prevzaté z príloh Znaleckého posudku číslo 29/2019 z archívu znalca - príloha č. 5.
- Grafické nákresy rodinného domu pre účely ohodnotenia – prevzaté z príloh Znaleckého posudku číslo 29/2019 z archívu znalca - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

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 charakteru,
- 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 pohnutkou.
- 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:

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, 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. 739 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 06.07.2020, okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská - 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 30.06.2020. Obhliadky sa zúčastnil užívateľ, bývalý vlastník pán Alexander Reindl (1968).

d) technická dokumentácia:

Zo Znaleckého posudku číslo 29/2019 z archívu znalca boli prevzaté užívacie povolenie a grafické nákresy rodinného domu pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Na ohodnocovaných pozemkoch parcelné číslo 212/11 a 1210/4 je postavená stavba kováčskej dielne, nie je zakreslená v katastrálnej mape získanej z Katasterportálu.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 212/11,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 212/42,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1210/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1210/5,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 126 na pozemkoch parcelné číslo 212/42 a 1210/5,

Drobné stavby:

- dielňa na pozemkoch parcelné číslo 212/11 a 1210/4,

Ploty:

- oplotenie,

Studne:

- studňa narážaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- 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. 126 na p.č. 212/42 a 1210/5

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 126 sa nachádza na pozemkoch parcelné číslo 212/42 a 1210/5 v obci Dunajská Lužná v katastrálnom území Nové Košariská. Postavený je v tesnej blízkosti ochrannej hrádze inundačného pásma. Dom bol postavený v roku 2011, má podzemné podlažie, nadzemné podlažie a obytné podkrovie, napojený je na obecný vodovod cez vodomernú šachtu, kanalizáciu, plyn a elektro. Dom je murovaný, základy tvoria betónové pásy, strecha je sedlová, krov drevený, krytina betónová, klampiarske konštrukcie sú z medeného plechu, vonkajšie omietky sú zo silikátovej tenkovrstvovej omietky, vnútorné omietky sú vápenné hladké, stropy keramické s omietnutým podhl'adom, vstupné dvere a okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory oceľové panelové, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, rozvodná skrinka je v predsieni, úžitková voda je čerpaná z narážanej studne.

Podzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby, schodov, kotolne, skladu a kancelárie, obvodové steny sú betónové s tehlovou prímurovkou a hydroizoláciou, omietky boli pôvodne značne zavlhnuté, vykazujú odlupovanie maľoviek, dvere sú drevené s výplňou v oceľových zárubniach, vstup do priestorov je možný z interiéru I.NP aj z dvora po vonkajších betónových schodoch s povrchom z keramickej dlažby, inštalovaný je plynový kotol ústredného kúrenia a elektrický zásobníkový ohrievač vody, osadené je keramické umývadlo, schody sú betónové s povrchom z keramickej dlažby.

Nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo závetria, zádveria, chodby, schodov, dvoch obytných miestností, kuchyne, komory, kúpeľne a garáže, v kúpeľni je keramická dlažba, inde laminátová plávajúca podlahovina, dvere sú drevené s výplňou v obložkových zárubniach, garážové dvere sú plastové rolovacie ovládané elektricky, v kuchyni je kútová kuchynská linka s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a pákovou stojánkovou batériou, zabudovaná je umývačka riadu, elektrická pečiacia rúra a varná platňa s plynovými horákmi, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená plastová tvarovaná kútová vaňa, samostatný sprchovací kút, dve umývadlá v spoločnej toaletnej skrinke a WC s priamym

splachovaním, schody do podkrovia sú betónové, obložené tvrdým drevom, v jednej miestnosti je vstavaná skriňa.

Podkrovie dispozične pozostáva z troch obytných miestností, kúpeľne, šatníka a neukončeného balkóna, v štítových stenách sú balkónové dvere a okná plastové s izolačným dvojsklom, inde sú drevené strešné okná, čiastočne je zrealizovaný drevený obklad stien, nášľapné vrstvy podláh sú z keramickej dlažby, dvere sú drevené s výplňou v obložkových zárubniach, v kúpeľni je obmurovaná a keramikým obkladom obložená plastová tvarovaná vaňa, umývadlo v toaletnej skrinke a WC s priamym splachovaním, v jednej miestnosti je vstavaná skriňa, údržba domu je primeraná.

Za rodinným domom je kováčska dielňa, nezakreslená v katastrálnej mape, z pôvodnej stavby bola časť stavby od ulice odstránená za účelom získania pozemku pre výstavbu rodinného domu, v mieste zmenšenia zastavanej plochy bola stena vymurovaná z plnej pálenej tehly bez omietky, pôvodná konštrukcia je kovová s oplechovaním a zateplením polystyrénom zo strany interiéru, strešná konštrukcia sedlovej strechy s malým spádom má pôvodnú krytinu z azbestocementových vlnoviek, doplnených VSŽ plechom, podhľad je z polystyrénových dosiek, podlaha je prevažne z betónových dlaždíc, v bočnej stene dielne je denné presvetlenie sklom v štvorčekovom veľkopošnom rastrovom ráme, vráta sú dvoje z ocelových rámov s výplňou zo zvislých dosiek, do skladu sú celoplechové, zavedená je svetelná a motorická elektroinštalácia.

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	2011	11,38*(7,47+4,51)-2,82*4,4-1,36*4,51	117,79	120/117,79=1,019
1. NP	2011	11,38*(7,47+7,65)-2,82*7,54-1,36*7,65	140,4	120/140,4=0,855
1. Podkrovie	2011	11,38*7,47+7,19*7,65	140,01	120/140,01=0,857

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
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 keramicke	1040	100	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100	100	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramicke dlažba	190	100	190,0

17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
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)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	100	20,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5825		5785,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
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
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	445		445,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.7.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované	1040	100	1040,0

	a keramické			
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlóvé ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220	100	220,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
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)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
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	8035		8035,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0

	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330	100	330,0
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 (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1680		1680,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	100	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50	100	50
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0

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	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4105		4105,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
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
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	90	94,5
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0
	Spolu	400		389,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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. PP	$(5825 + 445 * 1,019)/30,1260$	$(5785 + 445 * 1,019)/30,1260$	208,41	207,08
1. NP	$(8035 + 1680 * 0,855)/30,1260$	$(8035 + 1680 * 0,855)/30,1260$	314,39	314,39
1. Podkrovie	$(4105 + 400 * 0,857)/30,1260$	$(4105 + 389,5 * 0,857)/30,1260$	147,64	147,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2011	9	91	100	9,00	91,00
1. NP	2011	9	91	100	9,00	91,00
1. Podkrovie	2011	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2011		
Východisková hodnota	208,41 €/m ² *117,79 m ² *2,618*0,95	61 054,86
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	207,08 €/m ² *117,79 m ² *2,618*0,95	60 665,23
Technická hodnota	91,00% z 60 665,23	55 205,36
1. NP z roku 2011		
Východisková hodnota	314,39 €/m ² *140,40 m ² *2,618*0,95	109 781,48
Technická hodnota	91,00% z 109 781,48	99 901,15
1. Podkrovie z roku 2011		
Východisková hodnota	147,64 €/m ² *140,01 m ² *2,618*0,95	51 411,03
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	147,34 €/m ² *140,01 m ² *2,618*0,95	51 306,57
Technická hodnota	91,00% z 51 306,57	46 688,98

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	61 054,86	60 665,23	55 205,36
1. nadzemné podlažie	109 781,48	109 781,48	99 901,15
1. podkrovné podlažie	51 411,03	51 306,57	46 688,98
Spolu	222 247,37	221 753,28	201 795,49

Dokončenosť stavby: (221 753,28€ / 222 247,37€) * 100 % = 99,78%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dielňa na p.č. 212/11 a 1210/4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	6,25*5+5,7*11,5	96,8	18/96,8=0,186

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	3975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (3 ks)	885
	Spolu	885

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(3975 + 885 * 0,186)/30,1260	137,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	70	10	80	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137,41 \text{ €/m}^2 * 96,80 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	33 081,63
Technická hodnota	12,50% z 33 081,63	4 135,20

2.2.2 Oplotenie

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	24,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	43,20m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 24 m
Pohľadová plocha výplne: $24 * 1,8 = 43,20 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie	2011	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 43,20\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,618 * 0,95$	3 330,84
Technická hodnota	85,00 % z 3 330,84 €	2 831,21

2.2.3 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 25 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	2011	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12\text{m} + 80,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,618 * 0,95$	1 620,49
Technická hodnota	85,00 % z 1 620,49 €	1 377,42

2.2.4 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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	2011	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	515,95
Technická hodnota	82,00 % z 515,95 €	423,08

2.2.5 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: $1,2*1,1*1,5 = 1,98 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	2011	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,98 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	1 252,14
Technická hodnota	85,00 % z 1 252,14 €	1 064,32

2.2.6 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: 4 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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	2011	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	282,34
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 282,34 \text{ €}$	239,99

2.2.7 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.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,95 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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	2011	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$	476,85
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 476,85 \text{ €}$	391,02

2.2.8 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 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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	2011	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	210,56
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 210,56 \text{ €}$	172,66

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 126 na p.č. 212/42 a 1210/5	221 753,28	201 795,49
Dielňa na p.č. 212/11 a 1210/4	33 081,63	4 135,20
Oplotenie	3 330,84	2 831,21
Studňa	1 620,49	1 377,42
Vodovodná prípojka	515,95	423,08
Vodomerná šachta	1 252,14	1 064,32
Kanalizačná prípojka	282,34	239,99
Elektrická prípojka	476,85	391,02
Plynová prípojka	210,56	172,66
Celkom:	262 524,08	212 430,39

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Dunajská Lužná v katastrálnom území Nové Košariská, v okrajovej juhozápadnej časti, bezprostredne pri hrádzi. Obec Dunajská Lužná je vzdialená komunikáciami cca 23,6 km juhozápadne od centra okresného mesta Senec a cca 16,6 km juhovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. V lokalite, v ktorej sa nachádza rodinný dom sú prevažne rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete.

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 739 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-687/15 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, formou dobrovoľnej dražby, na V-5002/11, pvz 1146/15;

P-437/19 Prebiehajúci súdny spor vedený na Okresnom súde Bratislava III pod sp. zn. 17C/19/2019 na základe žaloby zo dňa 28.2.2019, kt. sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti záložného práva k nehnuteľnostiam p.č. 212/11, 212/42, 1210/4, 1210/5, rod.dom s.č. 126 na p.č. 212/42, medzi Zuzanou Šnircovou /3.2.1970/ a OTP Bankou Slovensko, IČO: 31318916, 934/19;

P-464/2019 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., IČO: 31318916, formou dobrovoľnej dražby, p.č. 212/11, 212/42, 1210/4, 1210/5, rod.dom s.č. 126 na p.č. 212/42, 947/19;

P-617/19 Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. PDS č. 084/7-2019JŠ Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36583936 na rod.dom s.č. 126 na p.č. 212/42 a 1210/5, p.č. 212/11, 212/42, 1210/4, 1210/5, na návrh OTP Banky Slovensko, a.s., IČO: 31318916, 1131/19;

P-52/20 Oznámenie o konaní opakovanej dobrovoľnej dražby sp.zn. PDS 084/15-2019JŠ zo dňa 31.1.2020 Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36583936 na rod.dom s.č. 126 na p.č. 212/42 a 1210/5, p.č. 212/11, 212/42, 1210/4, 1210/5, na návrh OTP Banky Slovensko, a.s., IČO: 31318916, 95/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 739 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO: 31318916 na zabezpečenie úveru č. 230/2014/11SU na rod.dom s.č. 126 na p.č. 212/42 a na p.č. 1210/5, p.č. 212/11, 212/42, 1210/4 a 12105 podľa zmluvy V-5002/11 zo dňa 28.10.2011;

Vecné bremeno právo doživotného užívania p.č. 212/11,212/42,1210/4,1210/5, rod.domu s.č. 126 na p.č. 212/42 a 1210/5 v prospech Mariana Machotku /27.5.1984/ podľa zmluvy V-3325/16 zo dňa 3.5.2016.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 739 z Katasterportálu je v časti Iné uvedené:

Gp č. 10/2005;

Zmena adresy R-1542/16.

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 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 obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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 nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,248	5	1,24
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
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.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	100,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 100,54 / 180$	0,559
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 212\,430,39 \text{ €} * 0,559$	118 748,59 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 212/11, 212/42, 1210/4 a 1210/5 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dunajská Lužná v katastrálnom území Nové Košariská. Obec Dunajská Lužná má podľa údaju z internetovej stránky cca 4.636 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, 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 60 % 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:

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

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, 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 redukovujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
212/11	zastavané plochy a nádvoría	146	146,00	1/1	146,00
212/42	zastavané plochy a nádvoría	77	77,00	1/1	77,00
1210/4	zastavané plochy a nádvoría	249	249,00	1/1	249,00
1210/5	zastavané plochy a nádvoría	64	64,00	1/1	64,00
Spolu výmera					536,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 66,39 €/m² = 39,83 €/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	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient zvyšujúcich faktorov		
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,3608
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,3608$	54,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 536,00 \text{ m}^2 * 54,20 \text{ €/m}^2$	29 051,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 212/11	$146,00 \text{ m}^2 * 54,20 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	7 913,20
parc. č. 212/42	$77,00 \text{ m}^2 * 54,20 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 173,40
parc. č. 1210/4	$249,00 \text{ m}^2 * 54,20 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	13 495,80
parc. č. 1210/5	$64,00 \text{ m}^2 * 54,20 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 468,80
Spolu		29 051,20

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 126 na p.č. 212/42 a 1210/5	112 803,68
Dielňa na p.č. 212/11 a 1210/4	2 311,58
Oplotenie	1 582,65
Studňa	769,98
Vodovodná prípojka	236,50
Vodomerná šachta	594,95
Kanalizačná prípojka	134,15
Elektrická prípojka	218,58
Plynová prípojka	96,52
Spolu stavby	118 748,59
Pozemky	
pozemok - parc. č. 212/11 (146 m ²)	7 913,20
pozemok - parc. č. 212/42 (77 m ²)	4 173,40
pozemok - parc. č. 1210/4 (249 m ²)	13 495,80
pozemok - parc. č. 1210/5 (64 m ²)	3 468,80
Spolu pozemky (536,00 m²)	29 051,20
Všeobecná hodnota celkom	147 799,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	148 000,00

Slovom: Jedenstoštyridsaťosemtisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 6.7.2020

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 02.06.2020 - 1 strana,
 - Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 739 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 06.07.2020 (aktualizácia dňa 03.07.2020), okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 212/11, 212/42, 1210/4 a 1210/5 - vytvorená dňa 06.07.2020 cez katastrálny portál, okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Nové Košariská - 1 strana,
 - Užívacie povolenie rodinného domu, vydala Obec Dunajská Lužná, dňa 30.5.2011 Č.j.: Výst. 1848-116-DL-11-Va – 2 strany,
 - Grafické nákresy rodinného domu pre účely ohodnotenia – 4 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 13 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 12/2020.

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