

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : MBtrend s.r.o., 821 01 Bratislava, Tomášikova 16550/3
(pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Platiteľ sa oplatí
s. r. o., Mostová 2, 811 02 Bratislava - Staré Mesto)

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. PSO241/16/10B zo dňa 14.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 21/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu a príst.b.j. so súp. č. 452 s príslušenstvom na pozemku s parc. č. 1546/22, pozemkov s parc. č. 1546/22/1, parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 48 (štyridsaťosem) - (z toho 15 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 (štyri)

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 14.10.2019 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 290 pre kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, a to:

- rodinného domu a príst.b.j. so súp. č. 452 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1546/22
- pozemkov s parc. č. 1546/22, parc. č. 1546/85

1.2 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 14.10.2019

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 14.11.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.01.2020

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1 Dodané zadávateľom:

- nie sú

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č. 290, zo dňa 28.01.2020, pre kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na pozemok s parc. č. 1546/22, zo dňa 28.01.2020, pre kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Fotokópia kolaudačného rozhodnutia stavby "Prístavba sam. byt. jednotky, inž. siete a žumpa", vydané Okresným úradom Galanta, odborom životného prostredia, číslo: ObÚŽP - GA 100/96-SP zo dňa 25.11.1996
- Fotokópia stavebného povolenia stavby "Garáž pri rodinnom dome", vydané Okresným úradom Galanta, odborom životného prostredia, číslo: A 98/22932-OŽP 3081/98-SP/Fr. zo dňa 03.12.1998
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2019 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov)

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli podané

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalca k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 3. Q/2019. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 290, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, zo dňa 28.01.2019 pre kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 1546/22; Výmera 641 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ. p. 15; Umiest. pozemku 1; Právny vzťah -; Druh ch.n. ;
- Parcelné číslo 1546/85; Výmera 79 m²; Druh pozemku záhrada; Spôsob využ. p. 4; Umiest. pozemku 1; Právny vzťah -; Druh ch.n. ;

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 452, na parcele číslo 1546/22; Druh stavby 10; Popis stavby rodinný dom s príst.b.j.; Druh ch.n. -; Umiest. stavby 1;

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1 FARKAŠ Zoltán a Alžbeta FARKAŠOVÁ r. Szakszová, 452, DOLNÉ SALIBY, SK

Dátum narodenia: 26.08.1952

Dátum narodenia: 28.01.1955

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Informatívna poznámka P2 109/2013 - Sberbank Slovensko, a.s. - Oznámenie začatia výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - v.z. 107/2013.

Informatívna poznámka P2 118/2013-Prvá Stavebná sporiteľňa a.s.-Oznámenie z 10.5.2013 o výkone záložného práva predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby-v.z.121/2013

Informatívna poznámka P2 150/2013-DRAŽOBNÍK -oznámenie o dražbe Zn.037/2013 z 11.6.2013-navrhovateľ Sberbank Slovensko a.s. /IČO:17321 123/-v.z.154/2013

Informatívna poznámka P2 187/2013-N658/2013 NZ24730/2013 NCRI525232/2013 z 23.7.2013-Osvedčenie o priebehu dražby-dražba bola neúspešná-v.z.191/2013

Informatívna poznámka P2 530/2014 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2172/2014 - 19 zo dňa 9.9.2014, od Exekútorský úrad Žilina JUDr. Jozef Rišian, pre

	Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO : 31 335 004 - zákaz nakladať – č.z. 272/2014
Informatívna poznámka	P2 76/2016 - Oznámenie o opakovanej dražbe Zn. 037/2013 zo dňa 18.2.2016, Dražobník : DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, Navrhovateľ: Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 3 21 123 - č.z. 38/2016
Informatívna poznámka	P2-183/2017 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DD PSO241/16 zo dňa 26.4.2017, Dražobník: Platiť sa oplatí s.r.o., Košická 56. 821 08 Bratislava, IČO: 45 684 618, Navrhovateľ: Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123 - č.z. 128/2017
Titul nadobudnutia	R.I.- 638/85 Bezpodielové spoluvlastníctvo manželov - v.z. 28/86 Listina o určení súp.čísła od Obce Dolné Saliby č.467/98 zo dňa 2.11.1998 Geom.pl.č.17549493 HB -15-8/96 - v.z. 148/98
Titul nadobudnutia	R 160/08 - Žiadosť o zmenu adresy v LV zo dňa 27.3.2008 - č.z. 72/08
Titul nadobudnutia	Z3942/2013-N658/2013 NZ24730/2013 NCRI525232/2013 z 23.7.2013-Osvedčenie o priebehu dražby-dražba bola neúspešná-v.z.192/2013

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- Pod V 3972/2005 zo dňa 25.11.2005 sa zriaďuje záložné právo v prospech ĽUDOVEJ BANKY, a.s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123 /č. zmluvy: ZZ1 k ÚZ č. 216153/ - v.z. 244/2005 Z-4038/2017 - Návrh na zápis zmeny záložného veriteľa v prospech: Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 zo dňa 18.9.2017 - pod V3972/2005 - č.z. 259/2017
- Z 5485/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V728/2011 zo dňa 16.3.2011, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 52/2017
- Z 5485/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V728/2011 zo dňa 16.3.2011, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 52/2017
- Z 5485/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V728/2011 zo dňa 16.3.2011, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 52/2017
- 1 Z 5484/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V1359/2008 zo dňa 7.5.2008, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 51/2017
 - 1 Z 4884/2014 - JUDr. Jozef Rišian, Exekútorický úrad Žilina, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2172/2014 - 20 zo dňa 9.9.2014- oprávnený Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 33 5 004 - č.z. 273/2014
 - 1 Z 1561/2016 - Osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby N 106/2016 NZ 10172/2016 NCRI5 10481/2016 zo dňa 22.3.2016, Dražobník - DRAŽOBNÍK, s.r.o, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, dražba bola neúspešná - č.z. 61/2016
 - 1 Z-5335/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 225/15-41 zo dňa 3.12.2018, od Exekútorický úrad Senec, Mgr. Andrej Semela - oprávnený GL, s.r.o., Šafárikova 429, 924 01 Galanta, IČO: 36 688 801 - č.z. 299/2018

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

P2 94/2013- Prvá stavebná sporiteľňa ,a.s. /IČO:31335004/-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle § 151 1) ods..1 Obč.zák. -výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby-v.z.82/2013

P2 94/2013- Prvá stavebná sporiteľňa ,a.s. /IČO:31335004/-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle § 151 1) ods..1 Obč.zák. -výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby-v.z.82/2013

P2 94/2013- Prvá stavebná sporiteľňa ,a.s. /IČO:31335004/-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle § 151 1) ods..1 Obč.zák. -výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby-v.z.82/2013

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.01.2020, za účasti znalca bez sprístupnenia nehnuteľností
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (exteriér) vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 02.01.2020

1.d/ Technická dokumentácia:

Zadávatelom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia stavby rodinného domu ani garáže. Skutkový stav hodnotených nehnuteľností vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a nákresy sú uvedené v prílohe posudku. Vek stavieb bol preukázaný potvrdením a kolaudačným rozhodnutím.

1.e/ Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov so skutočným stavom:

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 14.11.2020, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní boli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Zistil som, že stavba garáže na pozemku s parc. č. 1546/22 nie je zapísaná na liste vlastníctva (v popisných údajoch), ako ani nie je zakreslená na katastrálnej mape (geodetických údajoch) v súlade so skutkovým stavom. Stavbu budem ohodnocovať ako majetkoprávne vyporiadanú.

Technická dokumentácia nehnuteľností - rodinného domu a garáže - objednávateľom nebola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu so súp. č. 452 - budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom a vlastnou investíciou.

1.f/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby
- rozostavaná garáž na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby
- ploty na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby:
 - plot uličný
 - plot zadný
- studne na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby:
 - kopaná
 - vŕtaná
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby:
 - vodovodná prípojka
 - vodomerná šachta
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - vonkajšie schody
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 1546/22 a parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby

1.g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby - pôvodný

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom. Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenja, sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a vyhlásenia vlastníka. Zahájenie užívania stavby rodinného domu budem považovať od roku 1960. Prístavba je užívaná od roku 1968. Ďalšia prístavba krytej terasy je užívaná od roku 1925. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná

pravidelná údržba. V roku 1996 bola vykonaná rekonštrukcie objektu, v rámci ktorej boli zrealizované nové omietky, podlahy, stolárske výrobky, rekonštrukcia krovu a výmena strešnej krytiny. Bol urobený aj rozvod vody a plynu. Rodinný dom je vybudovaný z murovacích prvkov a technológií bežne používaných v čase výstavby a prestavby. Stavebné práce sú vyhotovené v primeranej kvalite a zodpovedajúce pre účely súčasného ako i budúceho využitia. Vybavenie je podštandardné - vnútorné aj technické, s reálne podštandardným komfortom užívania - bývania. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností, skladu, gánogu.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy bez vodorovnej izolácie proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená z monolitického betónu s priemernou výškou 0,15 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z miešaného muriva, v prevážnej časti z tehál v prevažujúcej hrúbke 0,30 m. Vnútorné omietky na podlaží sú hladké vápenné. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená s vydateľnými trámami - s horným dreveným záklopom. Sedlová strecha je pokrytá pálenými škridlami jednodrážkovkami. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky vápenno-cementové, obklady sú vyhotovené na dvoch priečeliach keramické do 1/3 obloženej plochy. Schody do podkrovia sú drevené, mäkké drevo bez podstupnic. Dvere na podlaží sú drevené rámové presklené, okná sú drevené dvojité von a dnu otváracie; opatrené kovovými mrežami. Podlahy v miestnostiach sú prilepené PVC povlakové krytiny, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá keramickou dlažbou. Podlažie je vykurované lokálne plynovými kachlami. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako i motorická. Rozvod vody je vyhotovený z PE potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. V rodinnom dome je realizovaná aj inštalácia zemného plynu; je aj bleskozvod. Kanalizácia do žumpy je z PVC potrubia. Vybavenie pozostáva: dvojrezové umývadlo oceľové smaltované. Obklady sa nachádzajú pri dvojreze. Na podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením. Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

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	1925	7,40*11,40	84,36	120/84,36=1,422

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	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická, tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	

	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)	
	- vyskytujúca sa položka	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	340

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
----------	---------------------------------	--------------------------------

1. NP	(6395 + 340 * 1,422)/30,1260	228,32
-------	------------------------------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1925	94	6	100	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	228,32 €/m ² *84,36 m ² *2,572*0,95	47 062,51
Technická hodnota	6,00% z 47 062,51	2 823,75

2.1.2 Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom. Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, úplným podpivničením, zabudovaným podkrovím, valbovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a fotokópie kolaudačného rozhodnutia stavby "Prístavba sam. byt. jednotky, inž. siete a žumpa", vydané Okresným úradom Galanta, odborom životného prostredia, číslo: ObÚŽP - GA 100/96-SP zo dňa 25.11.1996. Zahájenie užívania stavby rodinného domu budem považovať od roku 1996. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Rodinný dom je vybudovaný z murovacích prvkov a technológií bežne používaných v čase výstavby. Stavebné práce sú vyhotovené v dobrej kvalite a zodpovedajúce pre účely súčasného ako i budúceho využitia. Vybavenie je štandardné - vnútorné aj technické, s reálne štandardným komfortom užívania - bývania. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozičné riešenie 1. podzemného podlažia - nachádza sa tu dielňa, kotolňa, letná kuchyňa a sklady.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Podlažia je osadené v priemernej hĺbke 0,75 m, so zvislou hydroizoláciou. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z miešaného muriva, v prevážnej časti z tehál tvárnic v prevažujúcej hrúbke 0,40 m. Vnútorné omietky na podlaží sú hladké hladké vápenno-cementové. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená s rovným podhľadom z monolitického železobetónu. Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety a pod.) sú z poplastovaného hliníkového plechu farbenej. Obklady fasády sú vyhotovené na všetkých priečeliach z prírodného kameňa na celej obloženej ploche. Schody na 1. nadzemné podlažie sú monolitické železobetónové, s povrchom nástupní z keramickej dlažby. Dvere na podlaží sú drevené presklené (do oceľových zárubní), okná sú drevené zdvojené. Podlahy v miestnostiach sú prevážne pokryté keramikou dlažbou. Kotol ústredného kúrenia je plynový stacionárny zn. Destila. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako i motorická. Rozvod vody je vyhotovený z oceľového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Na danom podlaží rodinného domu je realizovaná aj inštalácia zemného plynu. Kanalizácia do žumpy je z PVC potrubia. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač vody, umiestnený v kotolni a prepojený s kotlom ústredného kúrenia. Vybavenie kuchyne pozostáva: umývadlo, kuchynská linka je na báze dreva rozvinutej šírky 1,50 m'. Vodovodná batéria je nerezová 1 kus. Keramické obklady sa nachádzajú v kuchyni pri umývadle.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností, zádveria, haly, schodiskového priestoru, kuchyne, špajze, kúpeľne, samostatného záchodu + loggia.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál, v prevažujúcej hrúbke 0,40 m. Vnútorne omietky na podlaží sú hladké vápenno-cementové. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená s rovným podhlľadom železobetónová. Valbová strecha je pokrytá pálenými škridlami jednodrážkovkami. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie ostatné (parapety a pod.) sú z poplastovaného hliníkového plechu farbenej. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky zoškrabaného brizolitu, obklady nie sú vyhotovené. Schody do podkrovia sú železobetónové, s povrchom nástupníc z tvrdého dreva bez podstupníc. Dvere na podlaží sú drevené dýhované (osadené do kovových zárubní), okná sú drevené zdvojené s dvojvrtvým zasklením, opatrené vonkajšími okennými žaluziemi plastovými. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevážne z prilepenej PVC povlakovej krytiny, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá keramickou dlažbou. Podlažie sa vykuruje ústredným konvekčným teplovodným vykurovacím systémom, rozvodom z ocelových rúr, radiátormi ocelovými panelovými. Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako i motorická. Rozvod vody je vyhotovený z ocelového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Aj na danom podlaží rodinného domu je realizovaná inštalácia zemného plynu; ja aj rozvod TV signálu pod omietkou, zabezpečovacie zariadenie a bleskozvod. Kanalizácia do žumpy je z PVC potrubia. Vybavenie kuchyne pozostáva: plynový sporák s elektrickou rúrou, drež je ocelový nerezový, kuchynská linka je na báze dreva rozvinutej šírky 5,00 m'. Vnútorne vybavenie podlažia: vaňa ocelová smaltovaná, umývadlá 2 kusy, samostatná sprcha. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 2 kusy a pákové nerezové 3 kusy. Záchod je splachovací. Keramické obklady sa nachádzajú prevážnej časti kúpeľne, obloženie vane, samostatnej sprchy a kuchyne pri sporáku a dreze. Na podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

2. Podkrovie

Podkrovie dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností, schodiskového priestoru, kuchyne, kúpeľne so záchodom + loggia.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál, v prevažujúcej hrúbke 0,40 m. Vnútorne omietky na podlaží sú hladké vápenno-cementové. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená ako drevená, podbytie krovu - s rovným podhlľadom. Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety a pod.) sú z poplastovaného hliníkového plechu farbenej. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky zoškrabaného brizolitu, obklady nie sú vyhotovené. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné (osadené do kovových zárubní), okná sú drevené zdvojené s dvojvrtvým zasklením, opatrené vonkajšími okennými žaluziemi plastovými. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevážne z prilepenej PVC povlakovej krytiny, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá keramickou dlažbou. Podlažie sa vykuruje ústredným konvekčným teplovodným vykurovacím systémom, rozvodom z ocelových rúr, radiátormi ocelovými panelovými. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Rozvod vody je vyhotovený z ocelového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Aj na danom podlaží rodinného domu je realizovaná inštalácia zemného plynu, ako i rozvod TV signálu pod omietkou. Vybavenie kuchyne pozostáva: plynový sporák s elektrickou rúrou, drež je ocelový nerezový, kuchynská linka je na báze dreva rozvinutej šírky 2,40 m'. Vnútorne vybavenie podlažia: vaňa ocelová smaltovaná, umývadlo. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou 1 kusy a pákové nerezové 2 kusy. Záchod je splachovací, je umiestnený v kúpeľni. Keramické obklady sa nachádzajú prevážnej časti kúpeľne, obloženie vane, kuchyne pri sporáku a dreze.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1996	8,40*12,90-1,70*2,70-1,10*1,10*0,5	103,17	120/103,17=1,163
1. NP	1996	8,90*12,90-5,65*0,50-1,70*3,20-1,10*1,10*0,5	105,94	120/105,94=1,133
1. Podkrovie	1996	8,40*12,90-1,70*2,20-1,10*1,10*0,5	104,02	120/104,02=1,154

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000	1000
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	25	25
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
15	Obklady fasád			
	15.1.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 2/3	720	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	-
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	135
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	380	380
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80

28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	135	-
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	5020	7130	4580

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	60	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.9 bm)	83	275	132
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	-	30	30
	37.5 umývadlo (4 ks)	10	20	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	-	70	35
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	-	60	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	25	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	15	15	15
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	353	1025	472

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(5020 + 353 * 1,163)/30,1260	180,26
1. NP	(7130 + 1025 * 1,133)/30,1260	275,22

1. Podkrovie	$(4580 + 472 * 1,154)/30,1260$	170,11
--------------	--------------------------------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1996	23	77	100	23,00	77,00
1. NP	1996	23	77	100	23,00	77,00
1. Podkrovie	1996	23	77	100	23,00	77,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1996		
Východisková hodnota	$180,26 \text{ €/m}^2 * 103,17 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	45 440,95
Technická hodnota	77,00% z 45 440,95	34 989,53
1. NP z roku 1996		
Východisková hodnota	$275,22 \text{ €/m}^2 * 105,94 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	71 241,74
Technická hodnota	77,00% z 71 241,74	54 856,14
1. Podkrovie z roku 1996		
Východisková hodnota	$170,11 \text{ €/m}^2 * 104,02 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	43 235,58
Technická hodnota	77,00% z 43 235,58	33 291,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	45 440,95	34 989,53
1. nadzemné podlažie	71 241,74	54 856,14
1. podkrovné podlažie	43 235,58	33 291,40
Spolu	159 918,27	123 137,07

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

POPIS STAVBY

Budovu na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako garáž (pre dva osobné motorové vozidlá).

Budova garáže sa nachádza na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o samostatne stojacu budovu s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, plochou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a obvyklej doby výstavby obdobných stavieb. Výstavba bola zahájená na základe stavebného povolenia stavby "Garáž pri rodinnom dome", vydané Okresným úradom Galanta, odborom životného prostredia, číslo: A 98/22932-OŽP 3081/98-SP/Fr. zo dňa 03.12.1998. Zahájenie užívania stavby garáže budem považovať od roku 2000. Na garáži bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba.

Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 80 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z jednej neobytnnej miestnosti garáže.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy garáže tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z plynosilikátových tvárnic, v prevažujúcej hrúbke 0,30 m. Vnútorne omietky na podlaží sú hladké vápenno-cementové. Stropná konštrukcia podlažia je vyhotovená s rovným podhlľadom železobetónová. Plochá strecha je jednovrstvá, pokrytá asfaltovanými privarovanými pásmi. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky vápenno-cementové hladké (uličné priečelie len náter), obklady nie sú vyhotovené. Dvere na podlaží sú drevené plné (osadené do kovových zárubní), okno je jednoduché drevené. Podlaha v miestnosti je s nášlapnou vrstvou z keramickej dlažby. Garážové vráta sú drevené otváracé.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

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	2000	3,60*13,60	48,96	18/48,96=0,368

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	4140

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4140 + 295 * 0,368)/30,1260$	141,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$141,03 \text{ €/m}^2 * 48,96 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	16 871,26
Technická hodnota	76,25% z 16 871,26	12 864,34

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prístrešok na pozemku s parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z miestností skladov.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY:

Základy prístrešku tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, z časti aj pätky. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované z tehál, v prevažujúcej hrúbke 0,30 m. Vnútorné omietky na podlaží sú hladké vápenno-cementové. Sedlová strecha je pokrytá pálenými škridlami jednodrážkovkami, drevenou nosnou konštrukciou hambáľkovou. Klampiarske konštrukcie strechy sú vyhotovené z obojstranne pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky vápenno-cementové, obklady nie sú vyhotovené. Dvere na podlaží sú drevené zvlakové. Podlahy v miestnostiach sú prevážne z hrubého betónu.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

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	1998	$10,50 * 7,50$	78,75	$18/78,75=0,229$

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3415 + 0 * 0,229)/30,1260$	113,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,36 \text{ €/m}^2 * 78,75 \text{ m}^2 * 2,572 * 0,95$	21 812,48
Technická hodnota	65,00% z 21 812,48	14 178,11

2.3.2 Plot uličný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Plot uličný v celkovej dĺžke 3,00 m bol postavený a je užívaný od roku 1996 - podľa vyjadrenia vlastníka, ako i stavebno-technického prevedenia. Nachádza sa vedľa rodinného domu na pozemku s parc. č. 1546/22 (verejné priestranstvo zasahuje na pozemok). Základy ako aj podmurovka sú betónové. Vlastné teleso plotu je vyhotovená ako murovaná z prírodného kameňa v skladobnej hrúbke 0,30 m. Výška výplne plotu je 1,85 m. V oplotení sú osadené plotové vráta a vrátka z kovových profilov.

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	3,00 m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	3,00 m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	5,55 m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 3,00 m
Plošná plocha výplne: 3,00*1,85 = 5,55 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 uličný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,00 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 5,55 \text{ m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,572 * 0,95$	1 742,97
Technická hodnota	54,00 % z 1 742,97 €	941,20

2.3.3 Plot zadný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Plot zadný v celkovej dĺžke 24,70 m bol postavený a je užívaný od roku 1996 - podľa vyjadrenia vlastníka, ako i stavebno-technického prevedenia. Nachádza sa za rodinným domom na pozemku s parc. č. 1546/22 na hranici s pozemkami s parc. č. 1546/84, parc. č. 1546/117 a parc. č. 1546/94. Základy sú vyhotovené len okolo oceľových stĺpikov. Výplň plotu je zo strojového pletiva. Výška výplne plotu je 1,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815
KS: 2ex Inžinierske stavby

2

Oplozenie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	24,70 m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	37,05 m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 24,70 m
Plošná plocha výplne: 24,70*1,50 = 37,05 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 zadný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(24,70 m * 5,64 €/m + 37,05 m ² * 12,61 €/m ²) * 2,572 * 0,95	1 481,94
Technická hodnota	23,33 % z 1 481,94 €	345,74

2.3.4 Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Studňa kopaná sa nachádza na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, vo dvore rodinného domu. Užívaná je od roku 1925. Má hĺbku 10,00 m, s priemerom 1,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1925	94	6	100	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} * 5 \text{ m}) * 2,572 * 0,95$	2 818,46
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 2\,818,46 \text{ €}$	169,11

2.3.5 Studňa vrtaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Studňa vrtaná sa nachádza na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, vo dvore rodinného domu. Užívaná je od roku 1996. Má hĺbku 12,00 m, s priemerom 0,06 m. Slúži len ako zdroj na polievanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 60 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 vrtaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12 \text{ m}) * 2,572 * 0,95$	1 396,55
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,396,55 \text{ €}$	754,14

2.3.6 Vodovodná prípojka na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Vodovodná prípojka bola realizovaná ako nová a je užívaná od roku 1996, vyhotovená z Pe rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je vo vodomernej umiestnenej vo dvore rodinného domu.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	1 723,40
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,723,40 \text{ €}$	930,64

2.3.7 Vodomerná šachta na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Vodomerná šachta betónová s oceľovým poklopom je umiestnená na pozemku s parc. č. 1546/22 - vo dvore, za uličným oplatením. Bola postavená spolu s vodovodnou prípojkou v roku 1996. Služi na meranie vody z obecného vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,20 * 0,80 * 1,35$ = 1,3 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,572
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 na	1996	23	27	50	46,00	54,00

pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby						
--	--	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,572 * 0,95$	807,67
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 807,67 \text{ €}$	436,14

2.3.8 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Kanalizačná prípojka je nová z PVC rúr DN 150 - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu do vlastnej žumpy. Bola realizovaná ako nová, užíva sa od roku 1996.

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: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,572$
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 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,572 * 0,95$	416,06
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 416,06 \text{ €}$	224,67

2.3.9 Žumpa na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Žumpa je betónová, izolovaná, s oceľovým poklopom. Nachádza sa vo dvore rodinného domu. Užívaná je od roku 1996.

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	€/m ³	OP
Počet merných jednotiek:	21,00		m ³		OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=			2,572
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 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	21 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,572 * 0,95	5 535,47
Technická hodnota	54,00 % z 5 535,47 €	2 989,15

2.3.10 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Plynová prípojka bola realizovaná v roku 1996 z oceľových rúr DN 32, užívaná je od roku 1996. Zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie spotreby je zriadené v murovanej skrini, prístupom z dvora rodinného domu, spolu s regulátorom tlaku.

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	€/bm	
Počet merných jednotiek:	14,00			bm	
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=			2,572
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 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	14 bm * 14,11 €/bm * 2,572 * 0,95	482,67
Technická hodnota	54,00 % z 482,67 €	260,64

2.3.11 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Spevnené plochy sú vyhotovené prevážne z monolitického betónu (z časti preložené prírodným kameňom), hrúbky 0,10 m, užívané sú od roku 1996. Sú ním prístupové chodníky, plochy okolo rodinného domu, vedľa garáže a prístrešku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	260/30,1260	=	8,63	€/m ²	ZP
Počet merných jednotiek:	3,50*1,50+1,40*12,70+3,00*5,00+10,00*0,5+ +12,60*1,40+2,00*3,30+5,50*4,00+2,10*5,00 = 99,77 m ² ZP				
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=			2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M	= 0,95			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	99,77 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,572 * 0,95	2 103,80
Technická hodnota	54,00 % z 2 103,80 €	1 136,05

2.3.12 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby

Vonkajšie schody sú vyhotovené na železobetónovom nosníku, s povrchom nástupníc z keramickej dlažby. Užívané sú od roku 1996.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822	2	Vonkajšie	a	predložené	schody
Kód KS:	2112		Miestne komunikácie			

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10.	Vonkajšie	a	predložené	schody	(JKSO	822	2)
Bod:	10.8.	Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby						

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	760/30,1260	=	25,23	€/bm	stupňa
Počet merných jednotiek:	11*1,70	=	18,7	bm	stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=			2,572
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 [%]
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1996	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18,7 bm stupňa * 25,23 €/bm stupňa * 2,572 * 0,95	1 152,80
Technická hodnota	54,00 % z 1 152,80 €	622,51

2.3.13 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2977/9 v kat. ú. Nesvady

Elektrická prípojka je vyhotovená v zemi, jeden kábel Cu 16 mm², z rozpojovacej skrine SR4 sekundárnej NN siete cez poistky In 32A. Prípojka je ukončená v elektromerovom rozvádzači, s poistkami. Užívaná je od roku 2018 (realizovaná počas prestavby).

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	€/bm
Počet káblov:	1			
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46			€/bm
Počet merných jednotiek:	10,00			bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=		2,572
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2977/9 v kat. ú. Nesvady	2018	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * (17,43 €/bm + 0 * 10,46 €/bm) * 2,572 * 1,00	448,30
Technická hodnota	98,00 % z 448,30 €	439,33

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby - pôvodný	47 062,51	2 823,75
Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	159 918,27	123 137,07
Garáž na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	16 871,26	12 864,34
Prístrešok na pozemku s parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby	21 812,48	14 178,11
Ploty		
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1 742,97	941,20
Plot zadný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1 481,94	345,74
Studne		
Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	2 818,46	169,11
Studňa vrtaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1 396,55	754,14
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1 723,40	930,64
Vodomerná šachta na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	807,67	436,14
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	416,06	224,67
Žumpa na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	5 535,47	2 989,15
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	482,67	260,64
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	2 103,80	1 136,05
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1 152,80	622,51
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2977/9 v kat. ú. Nesvady	448,30	439,33
Celkom:	265 774,61	162 252,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom so súp. č. 452 s príslušenstvom nachádza v obci Dolné Saliby, na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby, okres Galanta (vzdialenosť od centra obce je 0,80 km, od okresného mesta Galanta je cca 12,00 km). Rodinný dom je samostatne stojací objekt - dom, s dvorom a dobrým dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000 (1960), mimo obchodného centra ale na hlavnej ulici obce (štátna cesta 561 Galanta-Veľký Meder), v obytnej časti. Je prístupný

z verejného priestranstva s parc. č. 907 - parcela je evidovaná na liste vlastníctva č. 1264 vo vlastníctve Obce Dolné Saliby.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľností je primeraný veku stavieb; nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, s dopadom na jej cenu menej ako 20% z celkovej ceny; typ nehnuteľnosti je veľmi priaznivý - samostatne stojací dom, so záhradou a dvorom. Pracovné príležitosti sú dobré v mieste, nezamestnanosť je do 5%. Z priliehlych pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierska sieť: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie a v zelenom páske. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je čiastočne vhodná - čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu je rovinatý.

Obec Dolné Saliby je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu základná sieť obchodov; základná škola, zdravotné zariadenie a lekáreň; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les a vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené zvýšeným hlukom a prachom od intenzívnej dopravy. Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia nie je žiadna. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 452 s príslušenstvom sa užíva na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie (pôvodná, staršia časť, nie je využívaná v súčasnosti). Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu, ako i garáž. Boli nadobudnuté prevodom a vlastnou investíciou.

3.1.1.1.c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 290 zo dňa 28.01.2020 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené záložné právo:

- Pod V 3972/2005 zo dňa 25.11.2005 sa zriaďuje záložné právo v prospech EUDOVEJ BANKY, a. s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123 /č. zmluvy: ZZ1 k ÚZ č. 216153/ - v.z. 244/2005 Z-4038/2017 - Návrh na zápis zmeny záložného veriteľa v prospech: Prima banka Slovensko a. s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 zo dňa 18.9.2017 - pod V3972/2005 - č. z. 259/2017
- Z 5485/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V728/2011 zo dňa 16.3.2011, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 52/2017
- Z 5484/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V1359/2008 zo dňa 7.5.2008, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 51/2017
- Z 4884/2014 - JUDr. Jozef Rišian, Exekútorický úrad Žilina, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2172/2014 - 20 zo dňa 9.9.2014 - oprávnený Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 33 5 004 - č.z. 273/2014
- Z 1561/2016 - Osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby N 106/2016 NZ 10172/2016 NCRI 10481/2016 zo dňa 22.3.2016, Dražobník - DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, dražba bola neúspešná - č.z. 61/2016
- Z-5335/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 225/15-41 zo dňa 3.12.2018, od Exekútorický úrad Senec, Mgr. Andrej Semela - oprávnený GL, s.r.o., Šafárikova 429, 924 01 Galanta, IČO: 36688 801 - č.z. 299/2018

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie :

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 s príslušenstvom, garáž na pozemku s parc. č. 1546/22 sa nachádzajú v obci Dolné Saliby, v obytnej zóne obce, v obytnej polohe, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je v rovnováhe v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie (predajnosti) vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,300	9	2,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21

	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,600	20	12,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	88,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 88,94 / 180$	0,494
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 162\,252,59 \text{ €} * 0,494$	80 152,78 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky s parc. č. 1546/22, parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby, sú vedené na liste vlastníctva č. 290 ako zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 641 m², resp. ako záhrada vo výmere 79 m². Pozemky ležia v zastavenej časti obce Dolné Saliby, ktorá má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, v obytnej časti. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí, nachádzajúcich v blízkosti pozemkov. Na pozemku s parc. č. 1546/22 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 452 a garáže. Vzhľadom na polohu pozemkov sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu (blízkosť okresného mesta Galanta). Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1546/22	zastavané plochy a nádvoria	641,00	1/1	641,00
1546/85	záhrada	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera				720,00

Obec: Dolné Saliby

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	2,50

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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 2,50 * 1,00$	4,2525
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,2525$	14,12 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1546/22	$641,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 050,92
parcela č. 1546/85	$79,00 \text{ m}^2 * 14,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 115,48
Spolu		10 166,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu a príst.b.j. so súp. č. 452 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1546/22, pozemkov s parc. č. 1546/22, parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta.

PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	80 152,78	-	-	10 166,40	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby - pôvodný	1 394,93
Rodinný dom so súp. č. 452 na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	60 829,71
Garáž na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	6 354,98
Prístrešok na pozemku s parc. č. 1546/85 v kat. ú. Dolné Saliby	7 003,99
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	464,95
Plot zadný na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	170,80
Studne	
Studňa kopaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	83,54
Studňa vrtaná na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	372,55
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	459,74
Vodomerná šachta na pozemku s na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	215,45
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	110,99
Žumpa na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	1 476,64
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	128,76
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	561,21
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1546/22 v kat. ú. Dolné Saliby	307,52
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 2977/9 v kat. ú. Nesvady	217,03
Spolu stavby	80 152,78
Pozemky	
zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 1546/22 (641 m ²)	9 050,92
zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 1546/85 (79 m ²)	1 115,48
Spolu pozemky (720,00 m²)	10 166,40
Všeobecná hodnota celkom	90 319,18

Slovom: Deväťdesiatšesťtisíc Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené záložné právo:

- Pod V 3972/2005 zo dňa 25.11.2005 sa zriaďuje záložné právo v prospech EUDOVEJ BANKY, a. s., so sídlom Vysoká 9, 810 00 Bratislava, IČO: 17 321 123 /č. zmluvy: ZZ1 k ÚZ č. 216153/ - v.z. 244/2005 Z-4038/2017 - Návrh na zápis zmeny záložného veriteľa v prospech: Prima banka Slovensko a. s., Hodžova 11, 010 11 Žilina, IČO: 31 575 951 zo dňa 18.9.2017 - pod V3972/2005 - č. z. 259/2017
- Z 5485/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V728/2011 zo dňa 16.3.2011, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 52/2017
- Z 5484/2016 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č. 71/2016 zo dňa 1.10.2016, zo záložnej zmluvy č. V1359/2008 zo dňa 7.5.2008, od postupcu Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava - č.z. 51/2017
- Z 4884/2014 - JUDr. Jozef Rišian, Exekútorický úrad Žilina, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2172/2014 - 20 zo dňa 9.9.2014 - oprávnený Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 33 5 004 - č.z. 273/2014
- Z 1561/2016 - Osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby N 106/2016 NZ 10172/2016 NCRI 10481/2016 zo dňa 22.3.2016, Dražobník - DRAŽOBNÍK, s.r.o, Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice, IČO: 36 764 281, dražba bola neúspešná - č.z. 61/2016
- Z-5335/2018 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 225/15-41 zo dňa 3.12.2018, od Exekútorický úrad Senec, Mgr. Andrej Semela - oprávnený GL, s.r.o., Šafárikova 429, 924 01 Galanta, IČO: 36688 801 - č.z. 299/2018

V Kolárove dňa 28.01.2020

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 14.10.2019 (str. č. 33)
2. Výpis z listu vlastníctva č. 290, zo dňa 28.01.2020, pre kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 34,35)
3. Informatívna kópia z mapy na pozemok s parc. č. 1546/22, zo dňa 28.01.2020, pre kat. ú. Dolné Saliby, obec Dolné Saliby, okres Galanta, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 36)
4. Fotokópia kolaudačného rozhodnutia stavby "Prístavba sam. byt. jednotky, inž. siete a žumpa", vydané Okresným úradom Galanta, odborom životného prostredia, číslo: ObÚŽP - GA 100/96-SP zo dňa 25.11.1996 (str. č. 37,38)
5. Fotokópia stavebného povolenia stavby "Garáž pri rodinnom dome", vydané Okresným úradom Galanta, odborom životného prostredia, číslo: A 98/22932-OŽP 3081/98-SP/Fr. zo dňa 03.12.1998 (str. č. 39-41)
6. Situácia (str. č. 42)
7. Pôdorys 1. NP rodinného domu – pôvodný (str. č. 43)
8. Pôdorys 1. PP, 1. NP a podkrovia rodinného domu – nový (str. č. 44)
9. Pôdorys 1. NP garáže (str. č. 45)
10. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností (str. č. 46,47)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný v denníku pod číslom 21/2020.

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

-