

Ing. Jarmila **LEŠOVÁ**
znalkyňa z odboru stavebníctvo, odvetvia odhad hodnoty nehnuteľnosti
☒ Jedľová ulica 4, 821 07 B r a t i s l a v a
☎ 0903 788 096, e-mail: jarmilalesova@stonline.sk

Zadávateľ : CREDITORS, spol. s r.o.
Mozartova 27
811 02 Bratislava

Objednávka : objednávka z 19.02.2018 (prevzatá osobne 13.03.2018)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 19/2018

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 365, postaveného na pozemku parc. č.227/1 na ul. Dunajský rad (v 1/1, vrátane príslušenstva a pozemku) a príľahlého pozemku parc. číslo 227/2, zapísané na LV č.709 pre obec Jahodná, kat. územie Jahodná, okres Dunajská Streda na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh) : 36/10

Počet vyhotovení : 4 (z toho 1x archív znalca)+1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. číslo 365, postaveného na pozemku parc. č.227/1 na ul. Dunajský rad (v 1/1, vrátane príslušenstva a pozemku) a príľahlého pozemku parc. číslo 227/2, zapísané na LV č.709 pre obec Jahodná, kat. územie Jahodná, okres Dunajská Streda na účel dobrovoľnej dražby.

1.2. Dátum vyžiadania posudku (objednávka): 19.02.2018

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu, dátum obhliadky): 13.03.2018

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 14.03.2018

1.5. Podklady na vypracovanie posudku:

1.5.1. Dodané zadávateľom:

1.5.1.1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 19.02.2018, prevzatá 13.03.2018;

1.5.1.2. Potvrdenie o veku rodinného domu, vydané 14.05.2002, vydal: Obecný úrad, 930 21 Jahodná;

1.5.1.3. Pôdorys rodinného domu.

1.5.2. Získané znalcom:

1.5.2.1. Výpis z LV č.709, kat. úz. Jahodná, obec Jahodná, okr. Dunajská Streda vytvorený 13.03.2018 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;

1.5.2.2. Informatívna kópia z mapy, kat. úz. Jahodná, obec Jahodná, okr. Dunajská Streda vytvorená 13.03.2018 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;

1.5.2.3. Obhliadka+fotodokumentácia.

1.6. Použitý právny predpis: Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Zb.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1.7.1. Zákon č.382/2004 Zb.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;

1.7.2. Vyhláška MS SR č.490/2004 Zb.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;

1.7.3. Vyhláška MS SR č.491/2004 Zb.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov;

1.7.4. Zákon č.50/1976 Zb.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov;

1.7.5. Zákon č.162/1995 Zb.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov;

- 1.7.6. Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- 1.7.7. Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012;
- 1.7.8. Zákon č.527/2002 Zb.z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

1.9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:
Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

- 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou (vrátane dane z pridanej hodnoty).
Ekvivalentné pojmy k "všeobecnej hodnote" sú: tržná cena/hodnota, trhová cena/hodnota alebo objektívna cena/hodnota.
- Východisková hodnota (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.
- Technický odhad hodnoty (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Opotrebenie stavby (O) - zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Uvádza sa v percentách.
- Vek stavby (V) - počíta sa v rokoch ako rozdiel roku, ku ktorému sa počíta ohodnotenie (posúdenie) a roku vzniku stavby (kolaudácia, začiatok užívania).
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby.

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č.3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Zb.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví metódami:

1. porovnávacou;
2. kombinovanou (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať

- výnos);
3. výnosovou (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
 4. metódou polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o zrealizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Ohodnocovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom, v čase obhliadky využívaný výlučne na bývanie vlastníka, teda bez výnosu z prenájmu. Keďže je v zlom technickom stave, možnosť jeho prenajatia je minimálna (takmer žiadna) a preto daná metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty stavby a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Technická hodnota stavby sa rovná jej východiskovej hodnote zníženej

o hodnotu vyjadrujúcu jej opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnakú alebo porovnateľnú stavbu nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Postupovať budem podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciacie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných v čase obhliadky pre 4Q2017 (=2,404).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z LV č.709 bol vyhotovený 13.03.2018, teda pre vypracovanie znaleckého posudku je použiteľný.

Z výpisu vyplýva, že rodinný dom súp. č.365 na parc. č.227/1 a príľahlý pozemok parc. č.227/2 v zastavanom území obce Jahodná, kat. územie Jahodná, okres Dunajská Streda sú vo výlučnom vlastníctve Juraja Györiho, Rybný trh 334/13, Dunajská Streda.

Výpis z LV č. 709

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôs. využ.	Umiest.	Druh chr.n.
227/1	422	Zast. plochy a nádv.	15	1	,501
227/2	121	Záhrady	4	1	,501

Legenda:

- Spôsob využívania pozemku
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- Druh chránenej nehnuteľnosti
- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť
- Umiestnenie pozemku
- 1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súp. číslo	Na parcele	Druh st.	Popis stavby	Um. st.
365	227/1	10	Rodinný dom	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 Györi Juraj, rod. Györi, Rybný trh 334/13, Dunajská Streda, PSČ: 929 01, SR

Dátum narodenia: 02.08.1955

Spoluvlastn. podiel: 1/1

Poznámka: P-842/15 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: CON AMICO COMMERCIO s.r.o., IČO: 46 540 610 so sídlom Ulica Gyulu Szabóa 6293/64A, 929 01 Dunajská Streda, formou dobrovoľnej dražby dražobníkom CREDITORS s.r.o., IČO: 43891870,(vklad záložného práva povolený pod zn. V 3555/2009) - č.z.574/15;

Poznámka: Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - neúspešná zo dňa 21.01.2016, Notárska zápisnica N 136/2016, NZ 1903/2016, P-163/16- č.z.121/16;

Poznámka: Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 1849/2017-20 zo dňa 21.06.2017, Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Jozef Blaško-súdny exekútor, P-687/2017 - č.z.219/17;

Titul nadobudnutia: V-3555/09 Záložná zmluva právoplatná dňa 25.9.2009-159/09;

Titul nadobudnutia: Z-9821/14, Zmluva o postúpení pohľadávky - č.z.11/15;

Titul nadobudnutia: Z-2458/15, Osvedčenie o dedičstve 13D 36/2013, Dnot 83/2013 - č.z.436/15.

Časť C: Ťarchy

Por.č.:

1- Záložné právo v prospech CON AMICO COMMERCIO s.r.o., IČO: 46 540 610 so sídlom Ulica Gyulu Szabóa 6293/64A, 929 01 Dunajská Streda, na pozemky reg. C KN parc. č.227/1, 227/2, rodinný dom so súp. č.365 na parc. č.227/1, V 3555/09 - č.z.159/09 - Z 9821/14 - č.z.11/15;

1- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č.EX 1849/2017-22 zo dňa 14.07.2017, Exekútorický úrad Michalovce, JUDr. Jozef Blaško, Z-5842/2017, č.z.249/17.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku rodinného domu som vykonala 13.03.2018 za účasti zástupcu zadávateľa ZP Mgr. Hargaša, dom bol sprístupnený vlastníkom. Zadávateľ predložil ZP č.48/2015 (ev. č. znalca: 914006), z ktorého boli prevzaté podklady k vypracovaniu posudku (potvrdenie o veku stavby, pôdorys), vlastník poskytol informácie o dome a príslušenstve. Počas obhliadky som zistila, že na pozemku sa okrem rodinného domu nachádza aj garáž bez súpisného čísla, ku ktorej nebola k dispozícii žiadna dokumentácia a za domom boli zapratané hospodárske stavby, bez možnosti prístupu pre zameranie.

Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu č.6 znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia:

Pôdorys rodinného domu bol prevzatý zo ZP č.48/2015 (ev. č. znalca: 914006) – pri porovnaní s aktuálnym stavom som nezistila žiadne podstatné odlišnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním popisných údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou som zistila:

- garáž a hospodárske stavby za domom nie sú zapísané na LV.

Porovnaním geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom som nezistila žiadne rozdielnosti, pozemky aj stavba (okrem garáže a hospodárskych stavieb) sú riadne zakreslené na katastrálnej mape.

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

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty je nehnuteľnosť ako celok, t.j. okrem hlavnej stavby aj vonkajšie príslušenstvo, ktoré sa v katastri nehnuteľností neviduje, ale tvorí jej súčasť. Na základe uvedeného je predmetom ohodnotenia:

- rodinný dom súp. č.365 na pozemku parc. č.227/1 na ul. Dunajský rad v obci Jahodná, kat. úz. Jahodná, okr. Dunajská Streda (v 1/1);
- garáž na pozemku parc. č.227/1 (v 1/1);
- príslušenstvo na pozemku parc. č.227/1 (ploty, vodovodná prípojka, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie, žumpa, prípojka plynu, spevnené plochy);
- pozemky parc. č.227/1 (422m², zastavaná plocha a nádvorie) a 227/2 (121m², záhrady) v obci Jahodná, kat. úz. Jahodná, okr. Dunajská Streda.

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

- hospodárske stavby za rodinným domom – zapratané, bez možnosti zamerania ako z interiéru, tak aj z exteriéru.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. RODINNÉ DOMY

2.1.1. Rodinný dom súp. číslo 365 na ul. Dunajský rad v obci Jahodná, kat. úz. Jahodná, okr. Dunajská Streda

Základné údaje

Rodinný dom, podľa potvrdenia Obecného úradu v Jahodnej v užívaní od roku 1960, je riešený ako samostatne stojaci, čiastočne podpivničený objekt obdĺžnikového pôdorysu s valbovou strechou. Situovaný je v rovinnom teréne v zástavbe rodinných domov na ulici Dunajský rad v obci Jahodná.

Hlavný vstup do domu je z južnej strany, z dvora. Na prízemí (1.NP) za vstupnými dverami sa nachádza veranda, vľavo: kúpeľňa s WC, priamo: prechodná izba/sklad s prístupom do obýpacej izby (smerom do ulice) a do komory a vpravo: kuchyňa s prístupom do spálne. Suterén (1.PP) je prístupný samostatným vchodom z východnej strany domu (cez hospodársku časť) a využívaný je ako sklad.

Dom je v pôvodnom, veľmi zlom technickom stave. Napojený je na verejný rozvod vody, elektriny a plynu, odkanalizovaný do vlastnej žumpy. Prístup k nemu je po spevnenej obecnej komunikácii.

Technické riešenie

- *Základy* - betónové pásové s vodorovnou izoláciou proti vode;
- *Zvislé konštrukcie* - murované z nepálených tehál: obvodové steny hr. 50cm, vnútorné nosné murivo hr. 30cm, priečky hr. 15cm;
- *Vodorovné konštrukcie* - stropy s rovným podhľadom, nad 1.PP: ŽB, nad 1.NP: drevený trámový;
- *Strecha* - valbová, krytina: pálená škridla jednodrážková, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu;
- *Úpravy vonkajších povrchov* - zdrsnená vápenná štuková omietka;
- *Vnútorné úpravy povrchov* - omietky vápenné, keramický obklad;
- *Výplne otvorov* - okná drevené dvojité s doskovým ostením a jednoduché drevené, na závetří a kuchyni: veľkoplošné rámy s jednoduchým zasklením, dvere hladké plné a presklené v drevených/ocelových zárubniach, zvlakové dvere;
- *Podlahy* - palubovky, keramické dlažby, PVC, betónový poter;
- *Vnútorné rozvody*:
 1. vodovod - rozvod studenej aj teplej vody v pozinkovaných rúrkach z centrálného zdroja, zdrojom teplej vody je elektrický bojler;
 2. kanalizácia - zvody, rozvody a pripojenia z plastových rúr;
 3. elektroinštalácia - svetelná + motorická, elektrický rozvádzač s poistkami;
 4. plyn - rozvod zemného plynu;
 5. vykurovanie - ústredné teplovodné, zdroj vykurovania: kotol ÚK na tuhé palivo umiestnený v hospodárskej časti za domom;
 6. vykurovacie telesá - oceľové článkové;
- *Iné*: vonkajšia plastová roleta na obýpacej izbe.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	4,20*6,95	29,19	120/29,19=4,111
1. NP	1960	14,10*6,95	98	120/98=1,224

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Popis miestností a ich vybavenie

1. podzemné podlažie:

- **Sklad** – podlaha: betónový poter, strop ŽB s rovným podhľadom, steny hladká vápenná omietka, okná jednoduché drevené, dvere plné hladké v oceľovej zárubni.

1. nadzemné podlažie:

- **Veranda** – podlaha: PVC, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: hladká vápenná omietka, okenný otvor: drevené veľkoplošné rámy s jednoduchým zasklením, vchodové dvere drevené dvojkrídlové s presklením, radiátor oceľový článkový, vybavenie: ističe elektriny pre dom;
- **Kúpeľňa s WC** – podlaha: keramická dlažba 10*10cm, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: hladká vápenná omietka+keramický obklad 15*15cm do v. 150cm, okno drevené zdvojené, dvere plné hladké v oceľovej zárubni, radiátor oceľový článkový, vybavenie: vaňa smaltovaná+klasická vodovodná batéria so sprchou, umývadlo keramické+klasická vodovodná batéria, WC kombi, elektrický bojler na prípravu TUV;
- **Izba/sklad** (priechodná) – podlaha: palubovky, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: hladká vápenná omietka, okno dvojité drevené s doskovým ostentím, dvere hladké s presklením v drevenej zárubni, radiátor oceľový článkový;
- **Obývacia izba** – podlaha: palubovky, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: hladká vápenná omietka, okno dvojité drevené s doskovým ostentím+vonkajšia plastová roleta, dvere hladké s presklením v drevenej zárubni, radiátor oceľový článkový;
- **Komora** – podlaha: PVC, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: vápenná omietka, okno jednoduché drevené, dvere plné hladké v drevenej zárubni;
- **Kuchyňa** – podlaha: PVC, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: hladká vápenná omietka, okenný otvor: drevené veľkoplošné rámy s jednoduchým zasklením, dvere hladké s presklením v drevenej zárubni, radiátor oceľový článkový, vybavenie: sporák na tuhé palivo;
- **Spálňa** – podlaha: PVC, strop drevený trámový s rovným podhľadom, steny: hladká vápenná omietka, okno dvojité drevené s doskovým ostentím, dvere hladké s presklením v drevenej zárubni, radiátor oceľový článkový.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		

	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14.	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	20	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3735	6305

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	30
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (2 ks)	-	30
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	-	570

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3735 + 0 * 4,111)/30,1260$	123,98
1. NP	$(6305 + 570 * 1,224)/30,1260$	232,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	58	42	100	58,00	42,00
1. NP	1960	58	42	100	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	123,98 €/m ² *29,19 m ² *2,404*0,95	8 265,02
Technická hodnota	42,00% z 8 265,02	3 471,31
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	232,45 €/m ² *98,00 m ² *2,404*0,95	52 025,19
Technická hodnota	42,00% z 52 025,19	21 850,58

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 265,02	3 471,31
1. nadzemné podlažie	52 025,19	21 850,58
Spolu	60 290,21	25 321,89

2.2. GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOTOROVÉ VOZIDLÁ

2.2.1. Garáž bez súp. čísla na parcele č.227/1, kat. úz. Jahodná

Základné údaje

Hodnotená garáž je situovaná na dvore rodinného domu, s vchodom zo západnej strany. Ide o jednopodlažný nepodpivničený objekt obdĺžnikového tvaru o rozmeroch 3,85*6,00m, so sedlovou strechou. V užívaní je od roku 1990, celkovú životnosť určujem 80 rokov.

Technické riešenie

- *Základy* - betónové pásové;
- *Zvislé nosné konštrukcie* - murované z tehál;
- *Vodorovné nosné konštrukcie* - strop drevený trámový s rovným podhľadom;
- *Strecha* - krov sedlový+krytina: azbestocementové vlnovky;
- *Úpravy vonkajších povrchov* - brizolit;
- *Vnútorne úpravy povrchov* - vápenná hladká omietka;
- *Výplne otvorov* - vráta hliníkové výklopné;
- *Podlahy* - betónové;
- *Vnútorne rozvody* - Ø.

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]	kzP
1. NP	1990	3,85*6,00	23,1	18/23,1=0,779

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4135

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	535

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4135 + 535 * 0,779)/30,1260$	151,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	28	52	80	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,09 \text{ €/m}^2 * 23,10 \text{ m}^2 * 2,404 * 0,95$	7 970,87
Technická hodnota	$65,00\% \text{ z } 7 970,87$	5 181,07

2.3. PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1. Plot od ulice a v predzáhradke

Plot od ulice a v predzáhradke má betónové základy a monolitickú podmurovku v. 0,30m. Výplň plotu vo výške 1,10m je z rámového pletiva. Súčasťou plotu sú plné plechové vrátka a vráta. Plot bol zhotovený v roku 1970, vzhľadom na konštrukčné a materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	23,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 17,00 m

Pohľadová plocha výplne: 17,00*1,40 = 23,80 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)

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 od ulice a v predzáhradke	1970	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00m * 53,98 €/m + 23,80m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,404 * 0,95$	3 751,31
Technická hodnota	4,00 % z 3 751,31 €	150,05

2.3.2.Prípojka vody

Pre účel ohodnotenia uvažujem s dĺžkou prípojky od vodomernej šachty po dom. Vodovodná prípojka je tvorená oceľovými rúrkami DN 40mm, vybudovaná bola v roku 1990. Celkovú predpokladanú životnosť uvažujem 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za MJ: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)
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 [%]
Prípojka vody	1990	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	682,29
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 682,29 \text{ €}$	363,87

2.3.3.Vodomerná šachta

Predmetom ohodnotenia je betónová šachta s armatúrami o rozmeroch 1,50*1,50*1,50m, osadená v prednej časti pozemku, na dvore. Vybudovaná bola v roku 1990, vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie uvažujem s celkovou predpokladanou životnosťou 60 rokov.

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
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za MJ: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50*1,50*1,50 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)
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	1990	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,404 * 0,95$	1 962,77
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 1\,962,77 \text{ €}$	1 046,75

2.3.4. Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka na odvedenie splaškových vôd je vedená z rodinného domu do žumpy, umiestnenej na dvore rodinného domu. Prípojka je plastová DN 150mm, vybudovaná v roku 1979. Vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou predpokladanou životnosťou 80 rokov.

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
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za MJ: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)
 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 [%]
Prípojka kanalizácie	1979	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,404 * 0,95$	518,51
Technická hodnota	$51,25 \% \text{ z } 518,51 \text{ €}$	265,74

2.3.5. Žumpa

Definícia:

„Žumpa je vodotesná bezodtoková nádrž na fekálne odpadové vody. Je súčasťou domov, ktoré nie sú napojené na kanalizáciu s čističkou odpadových vôd, musí sa pravidelne vyprázdňovať a odvážať do čistiarní odpadových vôd.“

Ohodnocovaná žumpa je zhotovená z monolitického betónu, s oceľovým poklopom, s objemom $8,6 \text{ m}^3$. Vybudovaná bola v roku 1979, celkovú predpokladanú životnosť uvažujem 80 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za MJ: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,20 \cdot 1,80 \cdot 1,40 = 8,06 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)
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	1979	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,06 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,404 \cdot 0,95$	1 985,79
Technická hodnota	51,25 % z 1 985,79 €	1 017,72

2.3.6. Prípojka plynu

Pre účel ohodnotenia uvažujem s dĺžkou prípojky od skrinky merania (umiestnenej v predzáhradke domu) po vstup do domu. Plynová prípojka je tvorená oceľovými rúrkami DN 25mm, vybudovaná bola v roku 1990. Celkovú predpokladanú životnosť uvažujem 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za MJ: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $14,10 + 3,20 = 17,3 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404$ (4Q2017)
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 [%]
Prípojka plynu	1990	28	32	60	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,3 bm * 14,11 €/bm * 2,404 * 0,95	557,48
Technická hodnota	53,33 % z 557,48 €	297,30

2.3.7. Spevnené plochy

Spevnené plochy z monolitického betónu vytvárajú prístupový chodník do domu, garáže, pásy na komunikáciu s motorovým vozidlom do garáže a plochu v zadnej časti domu. Zhotovené boli v roku 1960, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou predpokladanou životnosťou 60 rokov.

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
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za MJ: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $9,00*1,10+9,00*1,00+8,20*6,70 = 73,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,404 \text{ (4Q2017)}$
 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	1960	58	2	60	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	73,84 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,404 * 0,95	1 455,33
Technická hodnota	3,33 % z 1 455,33 €	48,46

2.4. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. číslo 365 na ul. Dunajský rad v obci Jahodná, kat. úz. Jahodná, okr. Dunajská Streda	60 290,21	25 321,89
Garáž bez súp. čísla na parcele č. 227/1, kat. úz. Jahodná	7 970,87	5 181,07
Plot od ulice a v predzáhradke	3 751,31	150,05
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	682,29	363,87
Vodomerná šachta	1 962,77	1 046,75
Prípojka kanalizácie	518,51	265,74
Žumpa	1 985,79	1 017,72

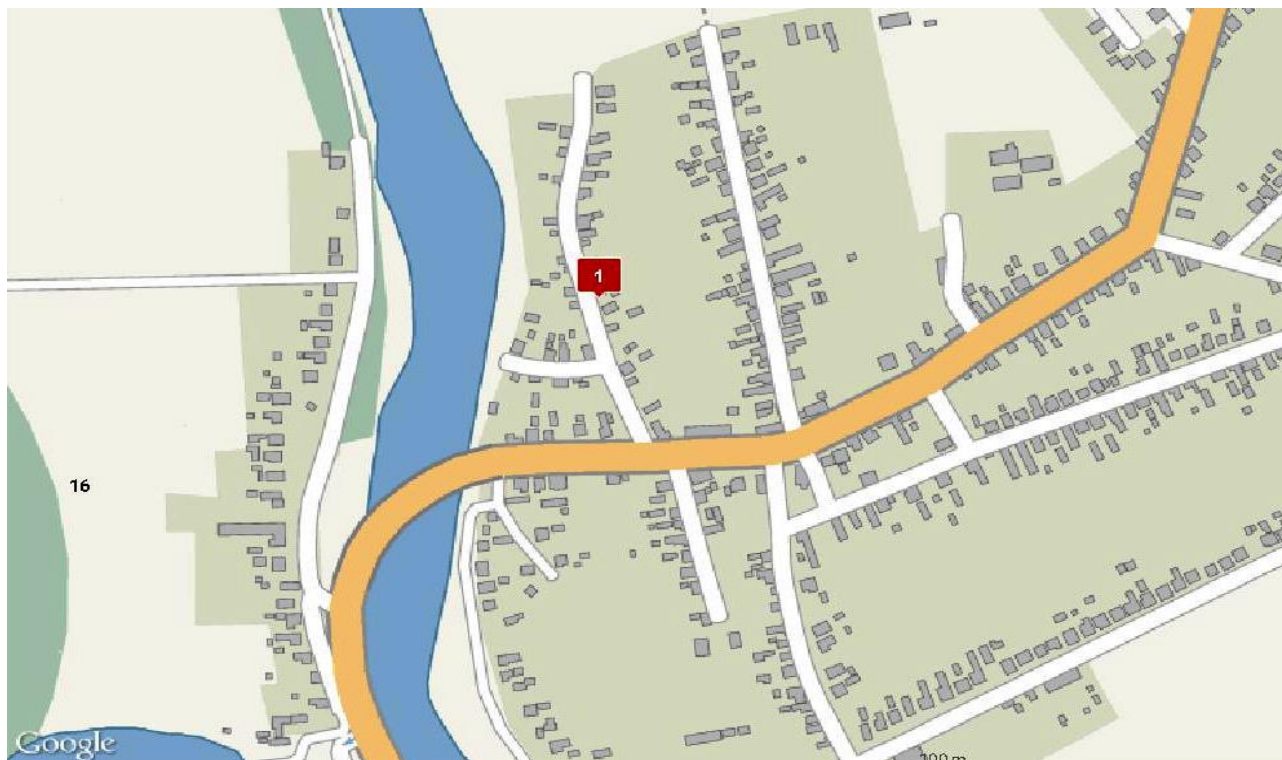
Prípojka plynu	557,48	297,30
Spevnené plochy	1 455,33	48,46
Celkom:	79 174,56	33 692,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti

Obec Jahodná sa nachádza pri severovýchodnej hranici okresu Dunajská Streda, necelých 10km od okresného mesta. Malý Dunaj v blízkosti obce poskytuje bohaté možnosti rekreácie a vodných športov, vďaka čomu ju od konca 50-tych rokov vyhľadáva čoraz viac návštevníkov. Okolie vodného toku je rajom vodných turistov, na svoje si prídu rybári aj plavci. Zaujímavosťou je chatová oblasť Alba Régia, ktorá leží pri jednom meandri Malého Dunaja, s množstvom chatiek priamo pri hladine.

Posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v rovinnom teréne, v zástavbe rodinných domov na ulici Dunajský rad. Okolitú zástavbu predstavujú samostatne stojace staršie i novopostavené rodinné domy. Občiansku vybavenosť obce tvorí miestny úrad, pošta, materská škola, základná škola, dom kultúry, zdravotné stredisko, lekáreň, knižnica, obchody,... Dopravné spojenie s ostatnými obcami zabezpečuje autobusová doprava. Životné prostredie v okolí domu je ovplyvňované iba bežným hlukom a prachom od dopravy. Konfliktné skupiny v bezprostrednom okolí pri miestnej obhliadke zistené neboli.



Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetný rodinný dom je určený na bývanie. V čase obhliadky slúžil danému účelu. Zmena účelu využitia je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Posudzovaná nehnuteľnosť je podľa výpisu z LV č.709 ku dňu ohodnotenia zaťažená ťarchami:

- Záložné právo v prospech CON AMICO COMMERCIO s.r.o., IČO: 46 540 610 so sídlom Ulica Gyulu Szabóa 6293/64A, 929 01 Dunajská Streda, na pozemky reg. C KN parc. č.227/1, 227/2, rodinný dom so súp. č. 365 na parc. č. 227/1, V 3555/09 - č.z.159/09 - Z 9821/14 - č.z.11/15;
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Intrum Justitia Slovakia, s.r.o., Karadžičova 8, 821 08 Bratislava, IČO: 35831154 na základe exekučného príkazu č. EX 1849/2017-22 zo dňa 14.07.2017, Exekútorský úrad Michalovce, JUDr. Jozef Blaško, Z-5842/2017, č.z.249/17.

Okrem toho je v časti „B“ – Vlastníci a iné oprávnené osoby v poznámkach uvedené:

- P-842/15 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: CON AMICO COMMERCIO s.r.o., IČO: 46 540 610 so sídlom Ulica Gyulu Szabóa 6293/64A, 929 01 Dunajská Streda, formou dobrovoľnej dražby dražobníkom CREDITORS s.r.o., IČO: 43891870,(vklad záložného práva povolený pod zn. V 3555/2009) - č.z.574/15;
- Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - neúspešná zo dňa 21.01.2016, Notárska zápisnica N 136/2016, NZ 1903/2016, P-163/16-č.z.121/16;
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti č. EX 1849/2017-20 zo dňa 21.06.2017, Exekútorský úrad Michalovce, JUDr. Jozef Blaško-súdny exekútor, P-687/2017 - č.z.219/17.

3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.STAVBY NA BÝVANIE

Posudzovaný rodinný dom sa nachádza v obci Jahodná, kde je na trhu s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Vzhľadom na typ nehnuteľnosti a jej polohu, architektonické stvárnenie a kvalitu použitých stavebných materiálov, technický stav, miestne zistenia trhových hodnôt porovnateľných nehnuteľností s porovnaním podkladov súčasného realitného trhu a taktiež v súlade s použitou metodikou je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

V danej lokalite na trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami je dopyt oproti ponuke nižší (IV). Rodinný dom je situovaný na okraji obce, v lokalite vhodnej k bývaniu (III). Súčasný technický stav hodnotím ako nehnuteľnosť vyžadujúcu okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu (V). V bezprostrednom okolí prevládajú objekty na bývanie (I). Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez vplyvu na jej cenu (III). Jedná sa o dom v uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou (IV). Ponuka pracovných príležitostí v dosahu dopravy je dostatočná, nezamestnanosť je do 10% (II). Hustota obyvateľstva je priemerná (II). Orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (III). Terén je rovinatý (I). Inžinierske siete pozostávajú z prípojky elektriny, vody a plynu, kanalizácia je do žumpy (III). Obec je dostupná autobusom (IV). Občiansku vybavenosť tvorí obecny úrad, pošta, základná škola, materská škola, ambulancia praktického lekára pre dospelých, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby (III).

V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary (V). Kvalita životného prostredia je ovplyvnená bežným hlukom a prašnosťou od dopravy (II). Možnosti zmeny v zástavbe nie sú žiadne (III), možnosť rozšírenia nie je (V). Nehnuteľnosť je bez výnosu (V). Vzhľadom na technický stav a dispozičné riešenie považujem nehnuteľnosť za problematickú (V).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	dom v uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
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	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				
	autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úradu, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				

	obecný úrad, pošta, základná škola, ambulancia praktického lekára pre dospelých, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehn.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,030	20	0,60
	Spolu			180	52,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 52,26 / 180$	0,29
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD}$ $= 33\,692,85 \text{ €} * 0,290$	9 770,93 €

3.1.2. POZEMKY

Vyhláška č.492/2004 Zb.z., príloha č.3, časť E.3.1.1.:

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 osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva 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. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

3.1.2.1. Pozemky, LV č.709

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Jahodná, v chránenej vodohospodárskej oblasti. V katastri nehnuteľností na LV č.709 sú

evidované ako zastavané plochy a nádvorcia (parc. č.227/1: zastavaná rodinným domom súp. č.365, garážou, hospodárskymi stavbami a dvorom) a záhrady (parc. č.227/2: záhrada). Pozemky sú rovinaté, s vybudovanými IS (voda, elektrina, plyn), odkanalizované do vlastnej žumpy, prístupné po spevnenej obecnej komunikácii.

V súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) časť E.3.1. stanovím všeobecnú hodnotu pre skupinu pozemkov vynásobením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, výmery a koeficientu polohovej diferenciácie. Pretože ide o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu, v súlade s použitým právnym predpisom (1.6.) stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pre pozemok v obci Jahodná 7,97EUR/m² (80% z východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu, v našom prípade Dunajská Streda s jednotkovou východiskovou hodnotou pozemku 9,96EUR/m²).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
227/1	zastavané plochy a nádvorcia	422	422,00	1/1	422,00
227/2	záhrada	121	121,00	1/1	121,00
Spolu výmera					543,00

Obec:

Jahodná

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 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)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	- pozemky na chránených územiach	1,50
k_r koeficient redukujúcich faktorov	- iné faktory (vysoká zastavanosť pozemkov – min. možnosť ďalšej zástavby)	0,80

Poznámka:

Hodnotenie k_s a k_d je vo vzťahu k mestu, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností (Dunajská Streda).

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	1,9165
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD}$ $= 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,9165$	15,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 543,00 \text{ m}^2 * 15,27 \text{ €/m}^2$	8 291,61 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 227/1	6 443,94
parc. č. 227/2	1 847,67
Spolu	8 291,61

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 365, postaveného na pozemku parc. č.227/1 na ul. Dunajský rad (v 1/1, vrátane príslušenstva a pozemku) a príslušeného pozemku parc. číslo 227/2, zapísané na LV č.709 pre obec Jahodná, kat. územie Jahodná, okres Dunajská Streda na účel dobrovoľnej dražby.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 13.03.2018, ktorú by mala 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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá **metóda polohovej diferenciacie**.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota: 9 770,93 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota: 8 291,61 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. číslo 365 na ul. Dunajský rad v obci Jahodná, kat. úz. Jahodná, okr. Dunajská Streda	7 343,35
Garáž bez súp. čísla na parcele č. 227/1, kat. úz. Jahodná	1 502,51
Plot od ulice a v predzáhradke	43,51
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	105,52
Vodomerná šachta	303,56
Prípojka kanalizácie	77,06
Žumpa	295,14
Prípojka plynu	86,22
Spevnené plochy	14,05
Spolu stavby	9 770,93
Pozemky	
Pozemky podľa LV č. 709 - parc. č. 227/1 (422 m ²)	6 443,94
Pozemky podľa LV č. 709 - parc. č. 227/2 (121 m ²)	1 847,67
Spolu pozemky (543,00 m²)	8 291,61
Spolu VŠH ku dňu 18.03.2018	18 062,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	18 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **18 100,00 €**

Slovom: **Osemnásťtisícsto Eur**

V Bratislave 14.03.2018

Ing. Jarmila Lešová

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 13.03.2018; (2A4)
2. Výpis z KN – výpis z LV č. 709 z 13.03.2018; (2A4)
3. Informatívna kópia z mapy z 13.03.2018; (1A4)
4. Potvrdenie o veku rodinného domu zo 14.05.2002; (1A4)
5. Pôdorys rodinného domu; (1A4)
6. Fotodokumentácia. (3A4)

Spolu príloh: (10A4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 - stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 - odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914006.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 19/2018.

V Bratislave 14.03.2018