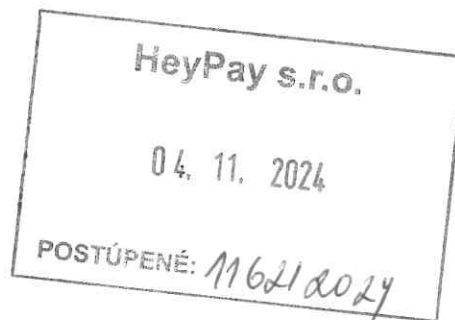


Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 15.10.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 185/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 160, postavenom na pozemku parc.č. 185, Hlavná ul. v k.ú. Dolná Krupá** a pozemkov parc.č. 185, 186/1, 186/2, evidovaných na LV č. 288 v k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava.

Počet strán (z toho príloh) : 41 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 160, postavenom na pozemku parc.č. 185, Hlavná ul. v k.ú. Dolná Krupá a pozemkov parc.č. 185, 186/1, 186/2, evidovaných na LV č. 288 v k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava.

- pozemky: parcela č. 185, 186/1, 186/2, k.ú. Dolná Krupá
- stavby: rodinný dom súp.č. 160, postavený na pozemku parc. č. 185 v k.ú. Dolná Krupá

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 21.10.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.10.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 288, k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava, zo dňa 15.10.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa vytvorený cez katastrálny portál pre k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava, zo dňa 15.10.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Čestné prehlásenie o veku stavby, zo dňa 21.10.2024 - kópia
- Schéma ÚP Dolná Krupá, okr. Trnava - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použitie 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.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

- 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$vŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 288 vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.10.2024.
Okres - Trnava, Obec- Dolná Krupá, katastrálne územie - Dolná Krupá.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela.č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
185	86	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	
186/1	207	Záhrada	4	1	
186/	216	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
160	185	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

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1	Gažová Darina r. Nádaská, 919 65, Dolná Krupá, č. 160, SR, Dátum narodenia: 15.11.1968 Spoluvlastnícky podiel 1/2
2	Gažo Bohumil r. Gažo, 919 65, Dolná Krupá, č. 160, SR, Dátum narodenia: 10.08.1962 Spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia

- Kúpnopredajná zmluva s vecným bremenom V 812/95 zo dňa 20.2.1996 - 34/96

- V 2481/06-Dohoda o vysporiadaní BSM, právopl.dňa 30.5.2006- 87/06 Z 2198/13

- Rozsudok OS v Trnave 16C/131/2006 v spojení s rozsudkom Krajského súdu právopl.dňa 1.3.2013 - 94/13

ČASŤ C ĽARCHY

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- P 268/2024 - na parcely registra C č. 185, 186/1, 186/2 a rodinný dom s. č. 160 na parcele registra C č. 185 (spoluvlastnícky podiel 1/2) je vyhlásený konkurz č. 36OdK/42/2024 Uznesením Okresného súdu Trnava dňa 03.04.2024; správca úpadcu: JUDr. Nikoleta Zajko, LL.M., Čsl. armády 1403/85, 908 45 Gbely - č. z. 482/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.10.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 21.10.2024 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 21.10.2024.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom ani zadávateľom neboli predložené žiadne podklady. V čase šetrenia bolo podpísané čestné prehlásenie o veku rodinného domu, objekt bol zameraný, zakreslený a tvorí prílohu znaleckého posudku. Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku-fotodokumentácia.

Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehuteľnosť evidovaná na LV č. 288 je vo výlučnom vlastníctve Gažová Darina r. Nádaská, nar. 15.11.1968, bytom 919 65, Dolná Krupá, č. 160, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Gažo Bohumil r. Gažo, nar. 10.08.1962, bytom 919 65, Dolná Krupá, č. 160, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2.

Nehuteľnosť nadobudnutá: - Kúpnapredajná zmluva s vecným bremenom V 812/95 zo dňa 20.2.1996 - 34/96, -Dohoda o vysporiadaní BSM, právopl.dňa 30.5.2006- 87/06 Z 2198/13, Rozsudok OS v Trnave 16C/131/2006 v spojení s rozsudkom Krajského súdu právopl.dňa 1.3.2013 - 94/13

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 288 v k.ú. Dolná Krupá, pozemky parc.č. 185, 186/1, 186/2, vedené ako zastavané plochy a nádvoría, záhrada, rodinný dom súp.č. 160, postavený na pozemku parc.č. 185.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované ťarchy.

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

Rodinný dom - súp.č. 160, postavený na parc.č. 185, v k.ú.Dolná Krupá, okres Trnava

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová prípojka, vodomerná šachta, spevnené plochy, ploty, studňa, prístrešok

Pozemky - parc.č. 185, 186/1, 186/2, o výmere spolu 1575 v k.ú.Dolná Krupá

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava

Funkčné využitie - Obytné územie – Plochy bývania v rodinných domov

- Územný plán z roku - 2022

file:///C:/Users/lenovo/Downloads/02%20komplexn%C3%BD%20v%C3%BDkres.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 160, Hlavná ul., Dolná Krupá okr. Trnava

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 160 je postavený na pozemku parc. č. 185 v obci Dolná Krupá, okr. Trnava na Hlavnej ulici. Ide o objekt v radovej zástavbe rodinných domov, osadený v rovinnom teréne. Pozostáva z 1.NP s čiastočným podpivničením, s dvoma bytovými jednotkami, zastrešený sedlovou strechou v tvare. Podľa predloženého čestného prehlásenia bola daný do užívania v roku 1955 a roku 1994 bola prevedená rozsiahla rekonštrukcia, stierky, výmena podláh, okien, dverí, povrchová úprava fasády, kuchynská linka so spotrebičmi, nové kúpeľne, kotel, nové rozvody. Z verejných inžinierskych sietí sú tu vybudované rozvod všetkých inžinierskych sietí, voda, elektrická a plynová prípojka, kanalizácia do žumpy. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť plne využívala. Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie.

Dispozičné riešenie:

1.PP - sklad, kotolňa - každý so samostatným vstupom z dvora

1.NP - podbránie, predsieň, hala, kuchyňa, obývací miestnosť, 2x izba, kúpeľňa spolu s WC, terasa

1.NP - kuchyňa, izba, kúpeľňa spolu s WC

1.NP - sklad so samostatným vstupom z dvora

Konštrukčné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na betónových základoch na štrkovom lôžku hr. 120mm, zvislé obvodové konštrukcie suterénu železobetónové, v 1.NP v kombinácii z tehál a kvádrov. Stropná konštrukcia nad prízemím je drevený trámový strop s rovným podhľadom. Zastrešenie objektu sedlovou strechou v tvare L, krytina pálená jednodrážková obyčajná škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa vápenno cementová omietka hrubozrnná, bez zatepľovacieho systému. Schodisko vedúce z predsiene do haly železobetónové s povrchom z keramickej dlažby.

Bytová jednotka I.

Vnútoraná povrchová úprava stien vápenno cementové omietky s náterom. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové, drevené stromčekové parkety v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Vstupné dvere oceľové, presklené a druhé drevené presklené, vnútorné dvere plné presklené osadené v oceľových zárubniach, do obývacej miestnosti posuvné závesné dvere, okná plastové s vnútornými žalúziami. V jednej izbe osadená vstavaná skriňa

Elektroinštalácia je svetelná a motorická s rozvádzačom s automatickým istením, vykurovanie ústredné, osadený plynový kondenzačný kotol so zásobníkovým ohrievačom v suteréne rodinného domu, osadené panelové plechové a oceľové rebrové radiátory, rozvod vody je teplej i studenej, inštalácia plynu je zavedená, rozvody kanalizácie do žumpy.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu rohová kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 6,40bm so zabudovanými spotrebičmi, drezom s pákovou batériou, plynový sporák, elektrická rúra, nerezový digestor, umývačka riadu, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, osadený záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby.

Bytová jednotka II.

Vnútoraná povrchová úprava stien vápenno cementové omietky s náterom. Podlahy veľkoplošné laminátové a z keramickej dlažby. Vstupné dvere drevené presklené, vnútorné dvere plné osadené v oceľových zárubniach, okná plastové s vnútornými žalúziami, vykurovanie plynovými gamatkami v kuchyni osadená vec na tuhé palivo.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 3,20bm so zabudovanými spotrebičmi, nerezový drezom s pákovou batériou, kombinovaný sporák, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, osadený záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 1955, podľa predloženého čestného prehlásenia. Vek domu k roku ohodnotenia je preto $2024 - 1955 = 69$ rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečená. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na základoch, obvodovom murive, schodisku, stropoch a zastrešení.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1955	$3,00 \cdot 6,35 + 3,20 \cdot 6,35$	39,37	$120/39,37 = 3,048$
1. NP	1955	$8,20 \cdot 10,00 + 10,10 \cdot 6,35 + 4,95 \cdot 9,05$	190,93	$120/190,93 = 0,629$

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	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	-	960
3	Podmurovka		
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
	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 plšou 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		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske 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	-	165
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
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	35
	Spolu	3585	7205

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.5 oceľové (2 ks)	190	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (2 ks)	-	130
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	120
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (9.6 bm)	-	528
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	-	60
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	50
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	160
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	30
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	-	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	410	1918

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,800$
 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3585 + 410 * 3,048)/30,1260$	160,48
1. NP	$(7205 + 1918 * 0,629)/30,1260$	279,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	11,21	1955	120	69	6,45
2	Zvislé konštrukcie	15,37	1955	100	69	10,61
3	Stropy	9,80	1955	100	69	6,76
4	Zastrešenie bez krytiny	5,78	1955	80	69	4,99
5	Krytina strechy	5,38	1955	70	69	5,30
6	Klmpiarske konštrukcie	0,75	1994	60	30	0,38
7	Úpravy vnút. povrchov	4,02	1994	60	30	2,01
8	Úpravy vonk. povrchov	1,66	1994	60	30	0,83
9	Vnútorné ker. obklady	2,26	1994	50	30	1,36
10	Schody	2,28	1955	80	69	1,97
11	Dvere	1,36	1994	60	30	0,68
12	Vráta	0,39	1994	50	30	0,23
13	Okná	5,33	1994	60	30	2,67
14	Povrchy podláh	5,18	1994	60	30	2,59
15	Vykurovanie	6,66	1994	50	30	4,00
16	Elektroinštalácia	4,55	1994	50	30	2,73
17	Bleskozvod	0,00	1955	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,56	1994	50	30	0,94
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	1994	60	30	0,10
20	Vnútorný plynovod	0,42	1994	50	30	0,25
21	Ohrev teplej vody	0,13	1994	40	30	0,10
22	Vybavenie kuchýň	8,93	1994	31	30	8,64
23	Hygienické zariadenia a WC	2,61	1994	50	30	1,57
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	4,17	1994	40	30	3,13
	Opotrebenie					68,29%
	Technický stav					31,71%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	$160,48 \text{ €/m}^2 * 39,37 \text{ m}^2 * 3,800 * 0,95$	22 808,33
Technická hodnota	31,71% z 22 808,33	7 232,52
1. NP z roku 1955		

Východisková hodnota	279,21 €/m ² *190,93 m ² *3,800*0,95	192 447,53
Technická hodnota	31,71% z 192 447,53	61 025,11

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	22 808,33	7 232,52
1. nadzemné podlažie	192 447,53	61 025,11
Spolu	215 255,86	68 257,63

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot záhradný

Plot záhradný, z ľavej strany cez všetky pozemky, zhotovené na oceľových stĺpikoch so strojového pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betonových alebo drevených	125,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betonové stĺpiky	212,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 125,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 125,00*1,70 = 212,50 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 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 záhradný	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(125,00m * 5,64 €/m + 212,50m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,800 * 0,95$	12 218,50
Technická hodnota	10,00 % z 12 218,50 €	1 221,85

2.2.2 Plot uličný

Uličný plot tvorí plechovú dvojkrídlovú bránu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 €/ks) * 3,800 * 0,95$	890,95
Technická hodnota	$40,00 \% z 890,95 €$	356,38

2.2.3 Studňa - kopaná

Studňa kopaná sa nachádza vo dvore rodinného domu, využívaná na polievanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 800 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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	1970	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,800 * 0,95$	5 455,90
Technická hodnota	46,00 % z 5 455,90 €	2 509,71

2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedená z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu do 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,800 * 0,95$	1 066,57
Technická hodnota	10,00 % z 1 066,57 €	106,66

2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,10 \cdot 1,50 \cdot 1,30 = 2,15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,15 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,800 \cdot 0,95$	1 973,52
Technická hodnota	10,00 % z 1 973,52 €	197,35

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do vlastnej žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} \cdot 17,59 \text{ €/bm} \cdot 3,800 \cdot 0,95$	762,00
Technická hodnota	40,00 % z 762,00 €	304,80

2.2.7 Žumpa

Žumpa betónová s oceľovým poklopom vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,800 * 0,95$	1 947,23
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 1\,947,23 \text{ €}$	194,72

2.2.8 Prípojka NN

Ide o vzdušnú elektrické prípojku zo stĺpu.

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.o) kábová prípojka vzdušná Cu 4*6 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $285/30,1260 = 9,46 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,68 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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 NN	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (9,46 \text{ €/bm} + 0 * 5,68 \text{ €/bm}) * 3,800 * 0,95$	273,20
Technická hodnota	10,00 % z 273,20 €	27,32

2.2.9 Prístrešok pre motorové vozidlá

Prístrešok pre motorové vozidlá, drevenej konštrukcie, zastrešený pultovou strechou, postavený na betónovej ploche, pozemku parc.č. 186/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,75 * 5,70 = 27,08 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
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 [%]
Prístrešok pre motorové vozidlá	1994	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,08 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,800 * 0,95$	10 124,88
Technická hodnota	25,00 % z 10 124,88 €	2 531,22

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené z monolitického betónu, tvoria zvyšnú časť pozemku parc.č. 185, ktorá nie je zastavaná.

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $106,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 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	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$106 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,800 * 0,95$	3 302,36
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 3\,302,36 \text{ €}$	1 320,94

2.2.11 Vonkajšie schodisko

Vonkajšie schodisko železobetónové s povrchom cementový poter, vedúce z terasy do dvora a schodisko vedúce do jednej z pivníc.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $1,40*6+0,80*10 = 16,4 \text{ bm} \text{ stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 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 schodisko	1955	69	6	75	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,4 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 3,800 * 0,95	422,72
Technická hodnota	8,00 % z 422,72 €	33,82

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 160, Hlavná ul., Dolná Krupá okr. Trnava	215 255,86	68 257,63
Ploty		
Plot záhradný	12 218,50	1 221,85
Plot uličný	890,95	356,38
Celkom za Ploty	13 109,45	1 578,23
Studňa - kopaná	5 455,90	2 509,71
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 066,57	106,66
Vodomerná šachta	1 973,52	197,35
Kanalizačná prípojka	762,00	304,80
Žumpa	1 947,23	194,72
Prípojka NN	273,20	27,32
Prístrešok pre motorové vozidlá	10 124,88	2 531,22
Spevnené plochy	3 302,36	1 320,94
Vonkajšie schodisko	422,72	33,82
Celkom za Vonkajšie úpravy	19 872,48	4 716,83
Celkom:	253 693,69	77 062,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Dolná Krupá, okres Trnava, k.ú. Dolná Krupá, v lokalite kde je sústredená zástavba rodinných domov, ktoré majú charakter štandardných rodinných domov. Ide o riadne udržiavanú nehnuteľnosť, ktorá bola daná do užívania v roku 1974. Rodinný dom sa nachádza na vedľajšej ulici, ktorá nie je výrazne zaťažená dopravou, je tichá bez zaťaženia životného prostredia z hľadiska hluku a emisií. IS vybudované - rozvod elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu. Obec Dolná Krupá má 2000 obyvateľov so základnou občianskou vybavenosťou, škola, obecný úrad, kostol, kultúrny dom, obchody, služby, firmy ako liehovar, ktoré poskytujú pracovnú príležitosť, poľnohospodárske družstvo. Vzdialenosť do krajského mesta Trnava je 13 km a preto je tu aj záujem o kúpu nehnuteľností.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je dispozične vhodná na rodinné celoročné bývanie s možnosťou dvojgeneračného bývania, prípadne na čiastočné podnikateľské účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované ťarchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší, okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami v štandardnom prevedení. Možnosť parkovania vo dvore a pred rodinným domom, orientácia obytných miestností je na JZ-JV stranu, nezamestnanosť je do 5%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný s napojením na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú a automobilovú dopravu, bežný hluk od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, možné čiastočne dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Občianska vybavenosť je na dobrej úrovni, kde sa nachádza škola, obecný úrad, kultúrny dom, kostol, základné obchody a služby, firmy ponúkajúce pracovnú príležitosť. Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii s uličným osvetlením.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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 nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,050	30	31,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				

	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,350	6	2,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do Žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	99,71

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 99,71 / 180$	0,554
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77 062,40 € * 0,554$	42 692,57 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 185, 186/1, 186/2 sú evidované na LV č. 288 ako zastavané plochy a nádvoria a záhrady o výmere spolu 1575m², umiestnené v zastavanom území obce Dolná Krupá, okres Trnava na Hlavnej ulici s prístupom po spevnenej komunikácii, pozemku parc.č. 464, LV č. 1400, vo vlastníctve obce Dolná Krupá. Na pozemku parc.č. 185 je postavený rodinný dom súp.č. 160. Pozemky parc.č. 186/2 tvorí dvor sprístupkom pre motorové vozidlá, pozemok parc.č. 186/1 tvorí záhradu. Pozemky sú rovinné, oplotené v udržiavanom stave.

Okolité zástavbu tvoria objekty podobných rodinných domov v štandardnom prevedení. Z verejných inžinierskych sietí sú na pozemku dostupné - verejný rozvod: elektriny, vody, plynu, kanalizácia do žumpy.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Dolná Krupá, okres Trnava je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
185	zastavané plochy a nádvoría	291	291,00	1/1	291,00
186/2	zastavané plochy a nádvoría	377	377,00	1/1	377,00
Spolu výmera					668,00

Obec:

Dolná Krupá

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

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 a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,6585
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,6585$	88,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 668,00 \text{ m}^2 * 88,08 \text{ €/m}^2$	58 837,44 €

VIHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 185	25 631,28
parcelsa č. 186/2	33 206,16
Spolu	58 837,44

3.2.1.1.2 Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - záhrada

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
186/1	záhrada	907	907,00	1/1	907,00

Obec:

Dolná Krupá

Výhodisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

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 a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9477
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 0,9477$	50,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 907,00 \text{ m}^2 * 50,33 \text{ €/m}^2$	45 649,31 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 160, postavenom na pozemku parc.č. 185, Hlavná ul. v k.ú. Dolná Krupá a pozemkov parc.č. 185, 186/1, 186/2, evidovaných na LV č. 288 v k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava.

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 neprímeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 42 692,57 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 104 486,75 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 160, Hlavná ul., Dolná Krupá okr. Trnava	37 814,73
Ploty	
Plot záhradný	676,90
Plot uličný	197,43
Spolu za Ploty	874,34
Studňa - kopaná	1 390,38
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	59,09
Vodomerná šachta	109,33
Kanalizačná prípojka	168,86
Žumpa	107,87
Prípojka NN	15,14
Pristrešok pre motorové vozidlá	1 402,30
Spevnené plochy	731,80
Vonkajšie schodisko	18,74
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 613,12
Spolu stavby	42 692,57
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - parc. č. 185 (291 m ²)	25 631,28

Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - parc. č. 186/2 (377 m ²)	33 206,16
Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - záhrada - parc. č. 186/1 (907 m ²)	45 649,31
Spolu pozemky (1 575,00 m ²)	104 486,75
Spolu VŠH	147 179,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	147 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 147 000,00 €
Slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované ťarchy.



V Bratislave dňa 24.10.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Dagmar Jančovičová".

Ing. Dagmar Jančovičová

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY v spoluvlastníckom podiele 1/2

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom - súp.č. 160, Hlavná ul., Dolná Krupá okr. Trnava	37 814,73	1/2	18 907,36
Ploty			
Plot záhradný	676,90	1/2	338,45
Plot uličný	197,43	1/2	98,72
Spolu za Ploty	874,34		437,17
Studňa - kopaná	1 390,38	1/2	695,19
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka	59,09	1/2	29,54
Vodomerná šachta	109,33	1/2	54,67
Kanalizačná prípojka	168,86	1/2	84,43
Žumpa	107,87	1/2	53,94
Prípojka NN	15,14	1/2	7,57
Prístrešok pre motorové vozidlá	1 402,30	1/2	701,15
Spevnené plochy	731,80	1/2	365,90
Vonkajšie schodisko	18,74	1/2	9,37
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 613,12		1 306,56
Spolu stavby			21 346,29
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - parc. č. 185 (145,5 m ²)	25 631,28	1/2	12 815,64
Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - parc. č. 186/2 (188,5 m ²)	33 206,16	1/2	16 603,08
Pozemky - k.ú. Dolná Krupá, okr. Trnava - záhrada - parc. č. 186/1 (453,5 m ²)	45 649,31	1/2	22 824,66
Spolu pozemky (787,50 m²)			52 243,38
Spolu VŠH			73 589,67
Zaokrúhlená VŠH spolu			73 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 73 600,00 €
Slovom: Sedemdesiattritisícšesťsto Eur

V Bratislave dňa 24.10.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 288, k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava zo dňa 15.10.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa vytvorený cez katastrálny portál pre k.ú. Dolná Krupá, obec Dolná Krupá, okres Trnava zo dňa 15.10.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Čestné prehlásenie o veku stavby, zo dňa 21.10.2024 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 160, Hlavná ul., Dolná Krupá, okr. Trnava - kópia
- Schéma ÚP Dolná Krupá, okr. Trnava - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kříková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP048 / 24/09A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
15.10.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí evidovaný na liste vlastníctva č. 288, Okresný úrad Trnava, okres Trnava, obec Dolná Krupá, katastrálne územie Dolná Krupá, ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné č. 160, postavený na parcele č. 185,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 185, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 291 m²,
- parcelné č. 186/1, druh pozemku Záhrada o výmere 907 m²,
- parcelné č. 186/2, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 377 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Gažo Bohumil r. Gažo, narodený 10.08.1962, č. 160, 919 65 Dolná Krupá, **spoluvlastnícky podiel v 1/2.**

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch

- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

Znalecký

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 207
: 506923
: 811548

Trnava
Dolná Krupá
Dolná Krupá

Dátum vyhotovenia : 15.10.2024
Čas vyhotovenia : 12:37:14
Údaje platné k : 14.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 288

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
185	291	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
186/1	907	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
186/2	377	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 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
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
160	185	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		
Gažová Darina r. Nádaská, 919 65, Dolná Krupá, č. 160, SR, Dátum narodenia: 15.11.1968		1/2
Titul nadobudnutia: Kúpno predajná zmluva s vecným bremenom V 812/95 zo dňa 20.2.1996 - 34/96 V 2481/06-Dohoda o vysporiadaní BSM, právop. dňa 30.5.2006- 87/06 Z 2198/13 - Rozsudok OS v Trnave 16C/131/2006 v spojení s rozsudkom Krajského súdu právop. dňa 1.3.2013 - 94/13		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		
Gažo Bohumil r. Gažo, 919 65, Dolná Krupá, č. 160, SR, Dátum narodenia: 10.08.1962		1/2
Titul nadobudnutia: Kúpno predajná zmluva s vecným bremenom V 812/95 zo dňa 20.2.1996 - 34/96 Z 2198/13 - Rozsudok OS v Trnave 16C/131/2006 v spojení s rozsudkom Krajského súdu právop. dňa 1.3.2013 - 94/13		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 268/2024 - na parcely registra C č. 185, 186/1, 186/2 a rodinný dom s. č. 160 na parcele registra C č. 185 (spoluvlastnícky podiel 1/2) je vyhlásený konkurz č. 36OdK/42/2024 Uznesením Okresného súdu Trnava dňa 03.04.2024; správca úpadcu: JUDr. Nikoleta Zajko, LL.M., Čsl. armády 1403/85, 908 45 Gbely - č. z. 482/24		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

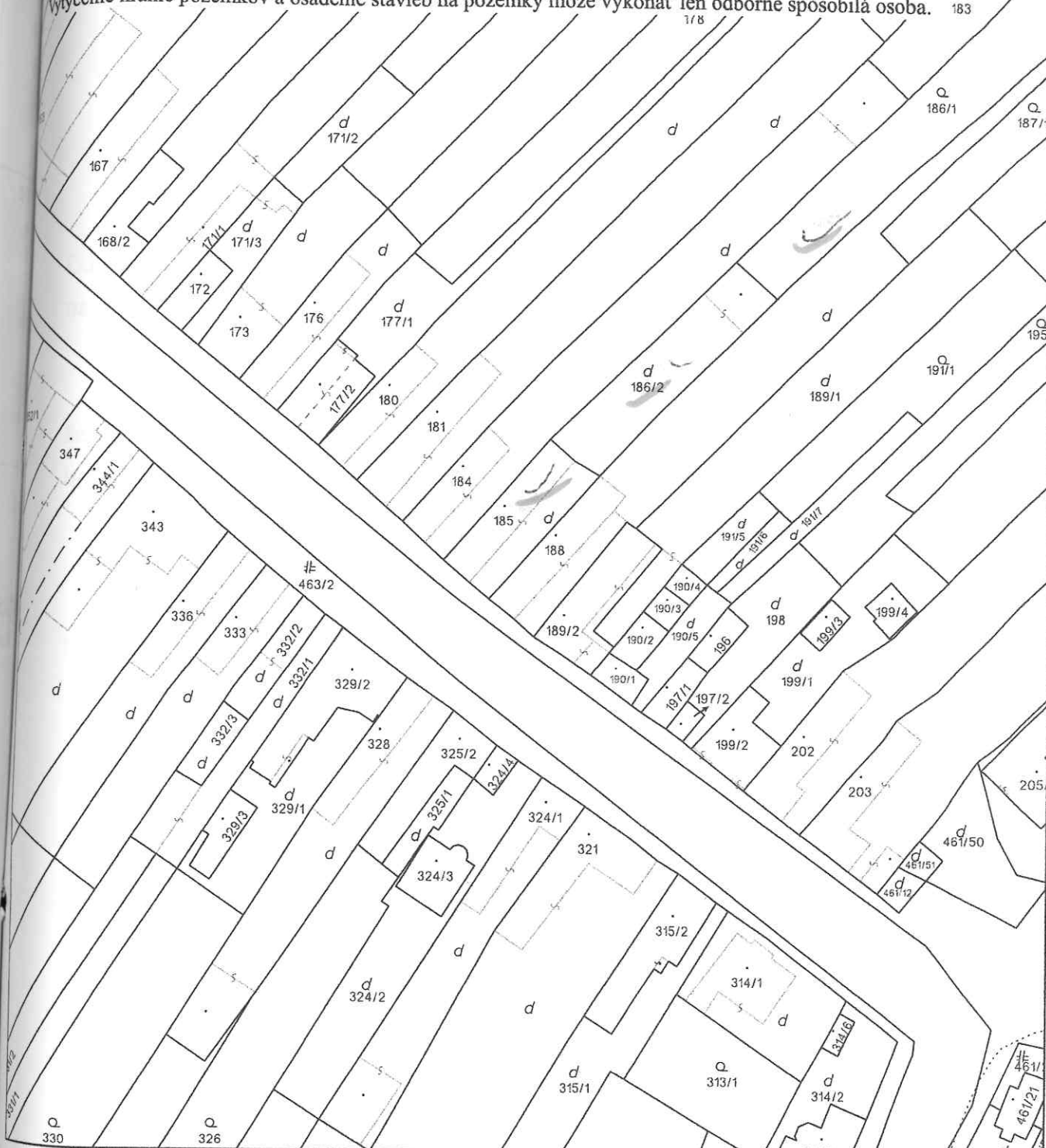
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

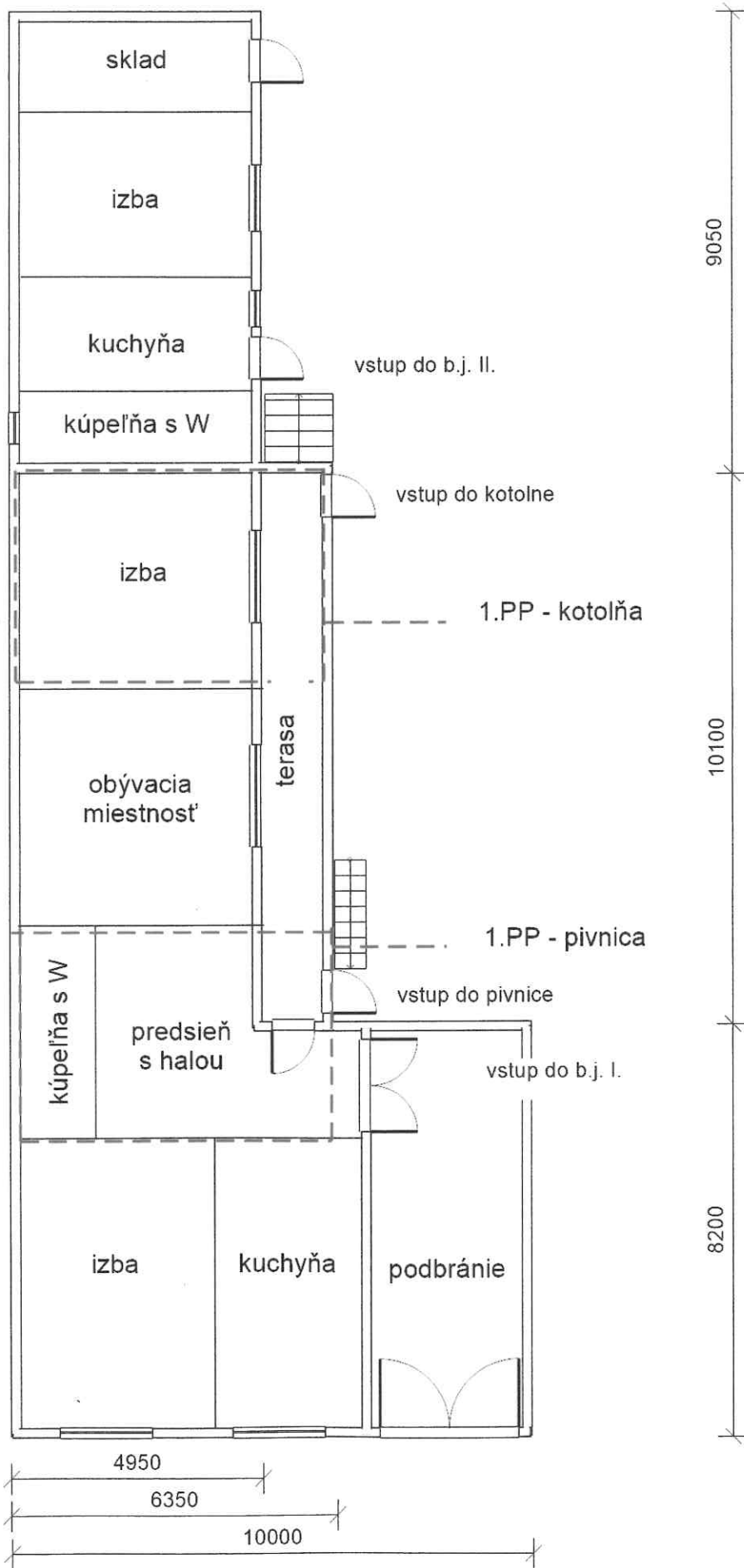
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

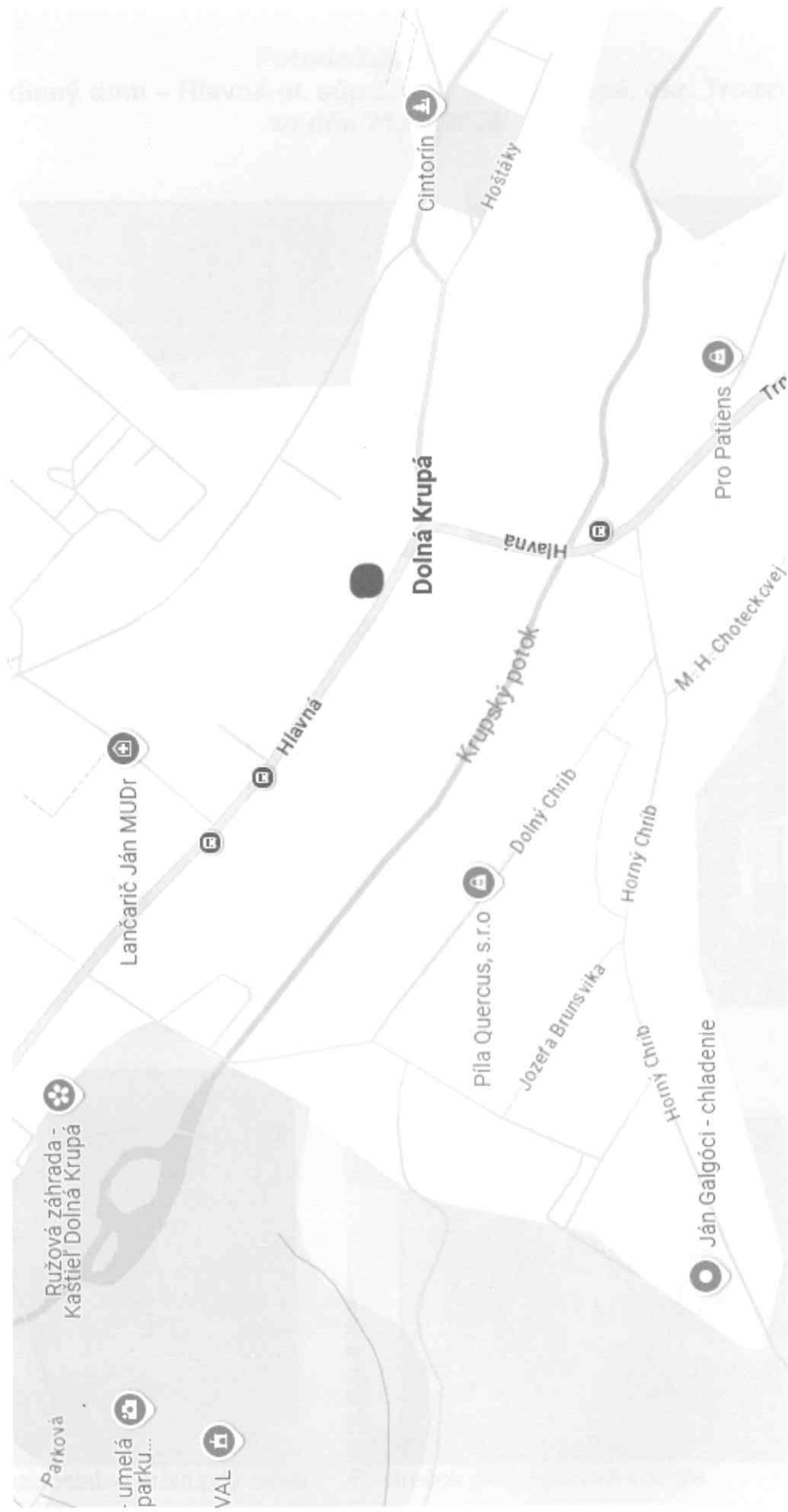


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trnava	Obec	Dolná Krupá	Katastrálne územie	Dolná Krupá
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 185 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	15.10.2024 12:38:24					
Údaje platné k	14.10.2024 18:00:00					



Pôdorys - Rodinný dom súp.č. 160, Dolná Krupá





Fotodokumentácia
Rodinný dom – Hlavná ul. súp.č. 160, Dolná Krupá, okr. Trnava,
zo dňa 21.10.2024



Pohľad od ulice z južnej strany



Podbránie



Pohľad na rodinný dom z dvora zo S-V strany



Samostatne prístupný sklad



Prístrešok pre motorové vozidlá



Pozemok p.č. 186/2



Pozemok – 186/1 - záhrada



Vstup do 1.PP



Vstup do 1.PP - kotolňa



Kuchyňa



Izba



Hala



Obývacia miestnosť



Kúpeľňa spolu s WC



Kuchyňa



Pec



Plynové gamatky



Izba



Kúpeľňa spolu s WC



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 185/2024.

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

100000
100000
100000
100000
100000
100000

