

Znalec: Ing. Marek Gubric , SNP 41, 902 01 Pezinok,
0904664719, gubric@gmail.com, evidenčné číslo znalca 915881,
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: Tatiana Grebeči
Bulíkova 13
851 04 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: 6/2024 - písomná objednávka zo dňa 18.4.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 11/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, obec : Bratislava – Podunajské Biskupice, okres : Bratislava II

- Stavba s príslušenstvom, orientačné číslo 65, súpisné číslo 9349, postavená na parcele č. 1555/1.
- Stavba, orientačné číslo 68, súpisné číslo 10860, postavená na parcele č. 1557/4.
- Pozemky p.č.: 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559

pre určenie ceny majetku poručiteľa v čase jeho smrti pre účel dedičského konania.

Počet strán (z toho príloh): 59(21)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísaných na LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, obec: Bratislava – Podunajské Biskupice, okres : Bratislava II

-Stavba s príslušenstvom, orientačné číslo 65, súpisné číslo 9349, postavená na parcele č. 1555/1.

-Stavba, orientačné číslo 68, súpisné číslo 10860, postavená na parcele č. 1557/4.

-Pozemky p.č.: 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559.

2. Účel znaleckého posudku:

Dedičské konanie.

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

11.1.2024

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

11.1.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Čestné prehlásenie o technickom vyhotovení ku dňu smrti poručiteľa

Fotografie z rodinného domu

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.152 , k. ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 18.4.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk.

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.2214 - čiastočný, k. ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 18.4.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk.

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.7278 - čiastočný, k. ú. Podunajské Biskupice, zo dňa 18.4.2024, vytvorený cez www.zbgis.sk.

Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 18.4.2024 , k. ú. Podunajské Biskupice, vytvorená cez www.zbgis.sk. Zameranie a náčrt skutkového stavu.

Fotodokumentácia z projektovej dokumentácie – nebytová budova.

Fotodokumentácia z dodatočného stavebného povolenia OÚŽP-03/1388/93/Ng zo dňa 20.2.1995.

Fotodokumentácia z rozhodnutia o zmene účelu využitia SP-2416/2000/Str-10 zo dňa 21.9.2000, právoplatnosť vyznačená dňa 8.11.2000 – nebytová budova.

Fotodokumentácia z rozhodnutia o odstránení stavby rodinného domu na Odeskej ul. č.67 – SP/1424/2001/Str. zo dňa 5.6.2021, právoplatnosť vyznačená dňa 13.6.2021.

Fotodokumentácia snímky katastrálnej mapy z 30.10.1985.

Fotodokumentácia.

Údaje z internetu : www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk, www.bratislava.sk, www.biskupice.sk, www.google.sk/maps, www.zbgis.sk.

Analýza trhu s nehnuteľnosťami.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č. 492/2004 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška č. 228/2018 Z. z. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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.

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

Zákon č. 162/1995 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška č. 323/2010 Z. z. Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Vyhláška č. 461/2009 Z. z. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

STN 73 4055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 73 4301 - Budovy na bývanie.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

Webové stránky: www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.upsvar.sk, www.bratislava.sk, www.google.sk/maps, www.zbgis.sk.

7. Definície dôležitých pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH).

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

Východisková hodnota stavieb (VH).

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

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu :

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]}, \text{ kde}$$

M – počet merných jednotiek, RU – rozpočtový ukazovateľ, k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien, k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu, k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby, k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby, k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky, k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Rozpočtový ukazovateľ sa vytvára v Metodike Žilinskej univerzity pre určené druhy hlavných stavieb v cenovej úrovni 4. štvrtroku 1996. Vytváranie rozpočtového ukazovateľa je pre špecificky určené stavby a príslušenstvo založená na bodovom hodnotení. Rozpočtové ukazovatele i bodové hodnotenie sú v Sk/m.j., je nutný prepočet 1 €/m.j. = 30,126 Sk/m.j. Špecifickými určenými druhmi stavieb sú: rodinné domy, rekreačné domy, rekreačné chalupy, rekreačné chaty, záhradkárske chaty, garáže osobných automobilov, drobné stavby. Príslušenstvo hlavných stavieb sú: ploty, studne. Tvorba rozpočtového ukazovateľa je založená na hodnotení jednotlivých konštrukcií a vybavení. Východisková hodnota sa vypočíta súčtom ohodnotení jednotlivých podlaží, pričom podlažie sa ohodnotí súčinom vytvoreného rozpočtového ukazovateľa a zastavanej plochy podlažia, vybrané hodnotiace znaky sa upravujú navyše koeficientom zastavanej plochy podlažia. Ostatné objektivizujúce koeficienty k_V , k_{VP} , k_K sú s ohľadom na spôsob vytvárania rozpočtového ukazovateľa rovné 1,00. $k_V = k_{VP} = k_K = 1,00$.

Technická hodnota (TH).

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

Technický stav stavby (TS).

Technický stav stavby je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Opotrebenie stavby (O) - Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavby sa vypočíta lineárnou metódou alebo analytickou metódou.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby

Rodinný dom.

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Drobné stavby.

Drobné stavby sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie, a to a) prízemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení. b) podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbka 3 m, napríklad pivnice, žumpy. Za drobné stavby sa považujú aj oplatenie, prípojky stavieb a pozemkov na verejné rozvodné siete a kanalizáciu všetkých stavieb a pozemkov a pripojenie drobných stavieb a pozemkov na rozvodné siete a kanalizáciu hlavnej stavby.

Nebytová budova

Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely.

Stavebný pozemok.

Stavebným pozemkom sa rozumie časť územia určená územným plánom obce alebo územným plánom zóny, alebo územným rozhodnutím na zastavanie a pozemok zastavaný stavbou.

Všeobecná hodnota stavieb (VŠHS). Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Porovnávací metóda.

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.

Všeobecná hodnota stavieb sa stanoví podľa vzorca : $VŠHs = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$, kde

a – váha výnosovej hodnoty (-), b – váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 (-), HV – výnosová hodnota stavieb (€), TH – technická hodnota stavieb (€). 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.

Výnosová hodnota stavieb (HV) sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

Metóda polohovej diferenciácie.

Pre stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa všeobecná hodnota stanoví ako súčin technickej hodnoty stavby, a koeficientu polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy.

Pri ohodnotení boli použité postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty stavby : ohodnocovaný rodinný dom s príslušenstvom, nebytová budova som použil metódu polohovej diferenciácie.

Všeobecnú hodnotu stavieb s príslušenstvom som stanovil metódou polohovej diferenciácie, ktorú považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s

patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Pre porovnávaciu metódu nie sú k dispozícii údaje o skutočných kúpnych cenách nehnuteľností. Existujúce internetové ponuky realitných kancelárií nie sú dostatočne preskúmateľné. Z tohto dôvodu nie je možné použiť porovnávaciu metódu. Rodinný dom, nebytová budova nie sú prenajímané, nie sú na dané nehnuteľnosti uzavreté nájomné zmluvy, rodinný dom, nebytová budova v súčasnom technickom nie sú schopné prinášať výnos formou prenájmu. Z tohto dôvodu nie je možné použiť kombinovanú metódu. Cena je obvykle vrátane DPH.

Všeobecnú hodnotu pozemkov som stanovil metódou polohovej diferenciácie. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné použiť výnosovú metódu, ktorá sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, nakoľko sa jedná o pozemky, ktoré neprinášajú výnos formou prenájmu. Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávaciu metódu nie je použitá, z dôvodu nedostatku preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov. Cena je obvykle vrátane DPH.

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov vytvorených podľa tabuliek pre stanovenie rozpočtových ukazovateľov po podlažiach na mernú jednotku m² zastavanej plochy publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 a výpočet východiskovej hodnoty príslušenstva, nebytovej budovy je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. RU v cenovej úrovni 4. kvartál 1996. Ukazovatele uvedené v tejto metodike sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **4.Q.2023**. Opatrebenie stavieb je vypočítané **lineárnou metódou**.

b) vlastnícke a evidenčné údaje.

List vlastníctva č.152, k.ú. Podunajské Biskupice

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela č. 1555/1 o výmere 204 m², Druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, Spôsob využívania pozemku : 16

Parcela č. 1555/2 o výmere 144 m², Druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, Spôsob využívania pozemku : 25

Parcela č. 1556 o výmere 143 m², Druh pozemku : Záhrada, Spôsob využívania pozemku : 4

Parcela č. 1557/3 o výmere 149 m², Druh pozemku : Záhrada, Spôsob využívania pozemku : 4

Parcela č. 1557/4 o výmere 234 m², Druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, Spôsob využívania pozemku : 16

Parcela č. 1558 o výmere 476 m², Druh pozemku : Záhrada, Spôsob využívania pozemku : 4

Parcela č. 1559 o výmere 296 m², Druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, Spôsob využívania pozemku : 15

Stavby

Stavba, súpisné číslo 9349, na parc.č.1555/1

Rodinný dom, súpisné číslo 9351, na parc.č.1559

Stavba, súpisné číslo 10860, na parc.č.1557/4

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI:

1, Zárecký Ján, Ing., Karadžičova 6, Bratislava, PSČ 821 08, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia : Kúpna zmluva podľa V-3615/98 zo dňa 22.10.1998, Kúpna zmluva V-6094/98 zo dňa 24.11.1998, Kúpna zmluva podľa V-3867/2000 zo dňa 15.6.2000.

Poznámky :

Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, stavba s.č.9349 na parc.č.1555/1, stavba s.č.10860 na parc.č.1557/4, rodinný dom s.č.9351 na parc.č.1559 a pozemky parc.č.1558, 1559, 1555/1, 1552/2, 1556, 1557/3, 1557/4 podľa uznesenia Okr. súdu Bratislava II č.12C 258/04-19 zo dňa 04.01.2005, P1-300/10.

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech Kamila Damová, nar. 09.10.1970, Spišská Nová Ves, na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu s.č.9349 na parc.č. 1555/1, stavba - rodinný dom s.č. 9351 na parc.č. 1559, stavba s.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č. EX 84/2016-7 zo dňa 17.06.2016 (súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová), P-2709/2016.

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Hlavné Mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a na stavbu súp.č. 9349 na parc.č.

1555/1, stavbu súp.č. 9351 na parc.č. 1559, stavbu súp.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa Rozhodnutia č. 8/24/000264-22/99/153893 zo dňa 5.2.2024, vykonateľné dňa 29.2.2024, P-393/24.

C. Ľarchy:

1-Záložné právo v prospech Ing.Ján Zárecký,[* 16.7.1947],kpt.Rašu 1879/33,Bratislava na parc.1555/1 z.pl.204m2,parc.1555/2 z.pl. 144m2,parc.1556 záhr.143m2,parc.1557/3 záhr.149m2,parc.1557/4,z.pl.234m2,parc.1558 záhr.476m2,parc.1559 z.pl.296m2,na stavby s.č.10860 na parc.1557/4,s.č.9349 na parc.1555/1,s.č.9351 na parc.1559 podľa V 5390/03 z 8.1.04.

Exekučné záložné právo v prospech Kamila Damová, nar. 09.10.1970, na na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu s.č.9349 na parc.č. 1555/1, stavba - rodinný dom s.č. 9351 na parc.č. 1559, stavba s.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č. EX 84/2016-17 zo dňa 11.10.2016 (súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová), Z-22432/16.

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Kamila Damová (nar. 09.10.1970), na na pozemky registra C KN parc. č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu so súp. č. 9349 na parc. č. 1555/1, stavba - rodinný dom so súp. č. 9351 na parc. č. 1559, stavba so súp. č. 10860 na parc. č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č.18EX 248/23-33 zo dňa 24.11.2023 (súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár), Z-17478/2023.

Daňové záložné právo v prospech Hlavné Mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a na stavbu súp.č. 9349 na parc.č. 1555/1, stavbu súp.č. 9351 na parc.č. 1559, stavbu súp.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa Rozhodnutia č. 8/24/000264-22/99/153893 zo dňa 5.2.2024, vykonateľné dňa 29.2.2024, právoplatné dňa 15.3.2024, Z-3508/24.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie.

Obhliadka, zameranie, fotodokumentácia predmetu posúdenia spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.4.2024 za účasti p. Tatiani Grebeči. Podzemná pivnica, 3 izby na 2.NP rodinného domu, hygienické zariadenia nebytovej budovy neboli z bezpečnostných dôvodov možné obhliadnuť. Z rodinného domu boli poskytnuté fotografie zneprístupnených miestností. Na majetku poručiťela sa nevykonala technická zmena od dátumu smrti.

d) technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom.

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá. Stavebný úrad v Podunajských Biskupiciach poskytol nahliadnuť do projektovej dokumentácie k zmene účelu nebytovej budovy. Skutkový stav bol zistený meraním a je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku. Zastavaná plocha, dĺžkové rozmery, objem nehnuteľností boli zistené meraním a ich hodnoty sú v znaleckom posudku použité ako hodnoty merných jednotiek (M) pre výpočet východiskových hodnôt.

e) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom.

Stavba Rodinný dom, súpisné číslo 9351, na parc.č.1559 je zbúraná, na LV nie je urobený výmaz údajov. Stavba, súpisné číslo 9349, na parc.č.1555/1 má uvedený druh stavby 20 Iná budova. Skutočný stav : Rodinný dom. V popise spôsob využívania pozemku na parcele 1555/1 je uvedený kód 16. Skutočný stav : Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. V popise spôsob využívania pozemku na parcele 1555/2 je uvedený kód 25. Skutočný stav : Na pozemku je postavená podzemná pivnica, nad ktorou je dvor. V popise spôsob využívania pozemku na parcele 1559 je uvedený kód 15 , druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Skutočný stav : záhrada. Na katastrálnej mape na pozemkoch na par.č. 1556,1555/2 nie je zakreslená podzemná pivnica s nadzemným vstupom na par.č. 1556. Na katastrálnej mape nie je správne zakreslená nebytová stavba. Je zakreslená na par.č. 1557/4, ale je postavená aj na par.č. 1557/3. Ostatné popisné údaje katastra nehnuteľností, geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

k.ú. Podunajské Biskupice, obec : Bratislava-Podunajské Biskupice, okres : Bratislava II :

Stavba s príslušenstvom, orientačné číslo 65, súpisné číslo 9349, postavená na parcele č. 1555/1.

Stavba s príslušenstvom, orientačné číslo 68, súpisné číslo 10860, postavená na parcele č. 1557/4.

Pozemky p.č.: 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559.

g) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia.

Neboli zistené.

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

Podľa územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07. Územný plán hlavného mesta SR bol schválený dňa 31. 5.2007 uznesením Mestského zastupiteľstva

hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007. a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, ktorý je verejne prístupný :
<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplňky>

Ohodnocované nehnuteľnosti nachádzajú v mestskej časti Podunajské Biskupice, kód funkcie 102 - málopodlažná zástavba obytného územia. Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD, par.č.1555/1, LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice

POPIS STAVBY

Rodinný dom, súpisné číslo 9349 je postavený na ulici Odeská , obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice. Je postavený ako samostatne stojací prístupný z verejnej komunikácie cez pozemok vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Je postavený na pozemku 1555/1.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia s povalou. Je čiastočne podpivničený s prevládajúcim sedlovým trámovým krovom. Rodinný dom pozostáva z hlavnej časti a prístavby a nadstavby. Kolaudačné rozhodnutia sa nezachovali. Na základe inzerátov rodinných domov na predaj v blízkom okolí, na základe použitého materiálu a technológií som stanovil, že pôvodná časť bola daná do užívania v roku 1960. Prístavba a nadstavba bola daná do užívania na základe údajov v dodatočnom stavebnom užívaní v roku 1994. Pôvodná časť má pôdorys v tvare obdĺžnika. Dispozične pozostáva zo vstupnej haly, dvoch izieb, kuchynského kúta na 1.NP. V 1PP je čiastočne podpivničená. Prístavba a nadstavba bola daná do užívania v roku 1994. Dispozične na 1NP pozostáva z miestnosti šatníka, kúpeľne, wc, chodby, miestnosť pre vŕivku a saunu, schodiska. Nadstavba na 2.nadzemnom podlaží dispozične pozostáva z 5tich izieb, kúpeľne s toaletou, kovového schodiska do podkrovia. Podkrovie slúži ako šatník.

Základy sú vytvorené betónovými pásmi s vodorovnou hydroizoláciou. Obvodové murivo je murované z tehál v skladobnej hrúbky 380 mm. Vonkajšia omietka je minerálna. Vnútorne priečky sú z murovaných tvárnic. Vnútorne omietky sú vápenné. Strop nad pivnicou je železobetónový. Strop nad halou a izbou nad pivnicou je železobetónový so sádrokartónovým podhladom. Strop nad ostatnými miestnosťami 1.NP je tvorený oceľovými nosníkmi nad ktorými je trapezový plech. Podhlad je sádrokartónový. Strop nad 2.NP je drevený trámový so sádrokartónovým podhladom. Prevládajúci krov je sedlový, väznicový s keramickou dvojdrážkovou krytinou. Klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu. Dvere sú hladké plné. Vchodové dvere, terasové dvere sú drevené s izolačným dvojsklom. Okná sú drevené s izolačným dvojsklom. V strešnej časti sú okná drevené s izolačným dvojsklom. Podlahy kúpeľní, wc, sauny, miestnosti pre vŕivku, chodby, schodiska z pivnice, schodiska na 2.NP sú z keramickej dlažby. Ostatné miestnosti majú podlahu z plávajúcej podlahy. Rozvody vody sú pozinkovaných rúr a kanalizácie sú plastové. Vykurovanie je v celom dome teplovodné, podlahové. V izbe na 2.NP sa nachádza otvorené krbové ohnisko.

V kúpeľni na 1.NP sa nachádza sprchový kút, keramické umývadlo, keramický obklad stien po strop. Vo wc na 1.NP sa nachádza splachovací záchod s geberitom, keramický obklad stien po strop. V miestnosti sauny, vŕivky je keramický obklad stien po strop. V kúpeľni na 2.NP sa nachádza rohová vaňa, bidet, závesné wc, 2 keramické umývadlá, keramický obklad stien po strop.

Rodinný dom je poškodený. Na prvkoch dlhodobej životnosti neboli zaznamenané statické poruchy. Prvky krátkodobej životnosti sú poškodené. Miera poškodenia v percentách je uvedená nižšie a je stanovená odborným odhadom. Rozvody elektrickej energie, plynu sú odstránené, zdroj tepla demontovaný. Opotrebenie

prvkov dlhodobej životnosti zodpovedá veku. Jeho životnosť stanovujem na 90 rokov na základe odborného odhadu stavu prvkov dlhodobej životnosti, použitého materiálu a technológií.

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	4,4*5+1,2*1,2	23,44	120/23,44=5,119
1. NP	1960	9,0*13,15	118,35	
1. NP	1994	6,20*4,85+(2,8+6,2)*2,2+4,05*8,8+2,2*0,56*0,7	86,37	
Spolu 1. NP			204,72	120/204,72=0,586
2. NP	1960	118,35	118,35	
2. NP	1994	86,37	86,37	
Spolu 2. NP			204,72	120/204,72=0,586
1. Podkrovie	1960	0	0	
1. Podkrovie	1994	5,2*13,15	68,38	
Spolu 1. Podkrovie			68,38	120/68,38=1,755

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	0	1055,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	0	190,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
	Spolu	2795		2795,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	-------	---	--	-----

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0

4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.c s rovným podhľadom kovové	680	25	510,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	20	144
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	0	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	90	19,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	40	228,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	90	35,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	30	105,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	30	539,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	30	38,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	30	24,5
	Spolu	5345		3833,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	0	30,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	20	64,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240	0	240,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	Spolu	465		449,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	20	72
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30	20	24
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	0	210,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	90	19,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	40	228,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	90	18,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	30	105,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	30	539,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	30	38,5
	Spolu	6290		5128,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vĺrkou (1 ks)	115	100	0,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	0,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	100	0,0

39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	20	64,0
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	0	180,0
	Spolu	525		254,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	0	90
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	40	228,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	355,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
	Spolu	2140		1833,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(2795 + 0 * 5,119)/30,1260	(2795 + 0 * 5,119)/30,1260	92,78	92,78
1. NP	(5345 + 465 * 0,586)/30,1260	(3833,5 + 449 * 0,586)/30,1260	186,47	135,98
2. NP	(6290 + 525 * 0,586)/30,1260	(5128,5 + 254 * 0,586)/30,1260	219,00	175,18
1. Podkrovie	(2140 + 0 * 1,755)/30,1260	(1833 + 0 * 1,755)/30,1260	71,03	60,84

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	64	26	90	71,11	28,89
1. NP	1960	64	26	90	71,11	28,89
1. NP - prístavba	1994	30	26	56	53,57	46,43
2. NP	1960	64	26	90	71,11	28,89
2. NP - prístavba	1994	30	26	56	53,57	46,43

1. Podkrovie	1960	64	26	90	71,11	28,89
1. Podkrovie - prístavba	1994	30	26	56	53,57	46,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	92,78 €/m ² *23,44 m ² *3,661*1,10	8 757,99
Technická hodnota	28,89% z 8 757,99	2 530,18
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	186,47 €/m ² *118,35 m ² *3,661*1,10	88 872,96
Východisková hodnota poškodeného podlažia	135,98 €/m ² *118,35 m ² *3,661*1,10	64 809,06
Technická hodnota	28,89% z 64 809,06	18 723,34
1. NP - prístavba z roku 1994		
Východisková hodnota	186,47 €/m ² *86,37 m ² *3,661*1,10	64 858,11
Východisková hodnota poškodeného podlažia	135,98 €/m ² *86,37 m ² *3,661*1,10	47 296,65
Technická hodnota	46,43% z 47 296,65	21 959,83
2. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	219,00 €/m ² *118,35 m ² *3,661*1,10	104 377,00
Východisková hodnota poškodeného podlažia	175,18 €/m ² *118,35 m ² *3,661*1,10	83 492,06
Technická hodnota	28,89% z 83 492,06	24 120,86
2. NP - prístavba z roku 1994		
Východisková hodnota	219,00 €/m ² *86,37 m ² *3,661*1,10	76 172,72
Východisková hodnota poškodeného podlažia	175,18 €/m ² *86,37 m ² *3,661*1,10	60 931,22
Technická hodnota	46,43% z 60 931,22	28 290,37
1. Podkrovie z roku 1960		
Východisková hodnota	71,03 €/m ² *0,00 m ² *3,661*1,10	0,00
Východisková hodnota poškodeného podlažia	60,84 €/m ² *0,00 m ² *3,661*1,10	0,00
Technická hodnota	28,89% z 0,00	0,00
1. Podkrovie - prístavba z roku 1994		
Východisková hodnota	71,03 €/m ² *68,38 m ² *3,661*1,10	19 559,75
Východisková hodnota poškodeného podlažia	60,84 €/m ² *68,38 m ² *3,661*1,10	16 753,70
Technická hodnota	46,43% z 16 753,70	7 778,74

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 757,99	8 757,99	2 530,18
1. nadzemné podlažie	153 731,07	112 105,71	40 683,17
2. nadzemné podlažie	180 549,72	144 423,28	52 411,23
1. podkrovné podlažie	19 559,75	16 753,70	7 778,74
Spolu	362 598,53	282 040,68	103 403,32

Poškodenosť stavby: (362 598,53€ - 282 040,68€) / 362 598,53€ * 100 % = 22,22%

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Nebytová budova

POPIS STAVBY

Nebytová budova, súpisné číslo 10860 je postavená na ulici Orenburská, obec Bratislava – Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice. Je postavená na pozemku 1557/4, 1557/3, 1556.

Nebytová budova pozostáva s priestorov hygienického zariadenia, technická miestnosť pre kotol, veľkometrážny voľný priestor slúžiaci do roku 2000 ako telocvičňa, dvojgaráže, vstupné priestory.

V roku 2000 OUŽP povolil zmenu využitia priestoru telocvične prízemného nepodpivničeného objektu s dvojgarážou na nový účel využitia : Sklad nábytku a elektrospotrebičov a dvojgaráž. Zmenou účelu nemuseli byť vykonané žiadne stavebné úpravy. Rozpočtový ukazovateľ som stanovil pre budovu pre telovýchovu vzhľadom na hygienické zariadenia, dispozične riešený pôdorys stavby, použitého materiálu a technológií.

Nebytová Budova má jedno nadzemné podlažie bez podpivničenia . Jej pôdorys je pravouhlý, nie je úplne v tvare obdĺžnika.

Základy sú vytvorené betónovými pásmi s vodorovnou hydroizoláciou. Obvodové murivo je murované z tvárnic calsilox v skladobnej hrúbke 300 mm. Vonkajšia omietka je minerálna hladká. Vnútorne omietky sú vápenno cementové hladké. Strop tvorí kazetový podhľad, ktorý je zavesený na oceľových priehradových nosníkoch tvoriacich krov. Strecha nad nebytovou budovou je šikmá, sedlová s plechovou krytinou. Klampiarske prvky sú z pozinkovanej plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s poplastovanými klampiarskymi prvkami. Garážová brána je výsuvná. Prevládajúca podlaha je betónová. Podlaha v mieste dvojgaráže, v miestnostiach s hygienickým zariadením je z keramickej dlažby.

Nebytová budova je poškodená. Na prvkoch dlhodobej životnosti neboli zaznamenané statické poruchy. Prvky krátkodobej životnosti sú poškodené. Miera poškodenia v percentách je uvedená nižšie a je stanovená odborným odhadom. Rozvody elektrickej energie, vykurovania boli odstránené, zdroj tepla demontovaný. Opatrenie prvkov dlhodobej životnosti zodpovedá veku. Jej životnosť stanovujem na 70 rokov na základe odborného odhadu stavu prvkov dlhodobej životnosti, použitého materiálu a technológií.

Nebytová budova bola daná do užívania na základe údajov v dodatočnom stavebnom užívaní v roku 1994.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 59 budovy pre telovýchovu - ostatné

KS: 2165 Budovy na šport

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(22,7*11,9+7,2*8,2)*0,15$	49,38
Vrchná stavba	
$(22,7*11,9+7,2*8,2)*0,2+11,9*22,7*3+7,2*8,2*3$	1 053,34
Zastrešenie	
$11,9*0,7/2*22,7+2,1*7,2*0,45+2,1*7,2*0,25/2+6,1*7,2*0,7/2$	118,61
Obstavaný priestor stavby celkom	1 221,33

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$12,1*23,1+7,2*8,2$	338,55	Repr.	3,4	3,4

Priemerná zastavaná plocha: $(338,55) / 1 = 338,55 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlažia: $(338,55 * 3,4) / (338,55) = 3,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 338,55) = 0,9909$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,46	0	0,00	13,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,70	12,60	17,05	0	0,00	24,60
3	Stropy	10,00	0,20	2,00	2,70	80	2,16	0,78
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	12,16	0	0,00	17,54
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,05	0	0,00	5,84
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,35	0	0,00	1,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	8,11	30	2,43	8,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,05	30	1,22	4,09
9	Vnútorne keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,70	0	0,00	3,89
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	4,05	80	3,24	1,17
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,30	6,50	8,78	0	0,00	12,66
14	Povrchy podláh	3,00	0,30	0,90	1,22	0	0,00	1,76
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,41	100	5,41	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,76	100	6,76	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,70	100	2,70	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,70	0	0,00	3,89
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,70	100	2,70	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,05	100	4,05	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		74,00	100,00		30,67	100,00

Poškodenosť stavby: 30,67 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 74,00 / 100 = 0,7400$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 3,661 * 0,7400 * 0,9909 * 0,9176 * 0,939 *$

1,10

$VH = 198,3812 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytová budova	1994	30	40	70	42,86	57,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$198,3812 \text{ €/m}^3 * 1221,33 \text{ m}^3$	242 288,91
Poškodenosť	-30,67 % z 242 288,91	-74 310,01
Východisková hodnota poškodenej stavby		167 978,90
Technická hodnota	57,14 % z 167 978,90 €	95 983,14

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot z Odeskej ul.

Má betónový základ. Nad základom je postavený 2m kamenný plot. Jeho šírka je 40cm. Súčasťou plotu je kovová brána. Plot je dobre udržiavaný. Bol daný do užívania v roku 1994. Jeho životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	22,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	44,00m ²	1380	45,81 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 22 m

Pohľadová plocha výplne: $44 = 44,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z Odeskej ul.	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 44,00\text{m}^2 * 45,81 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,10$	11 179,39
Technická hodnota	40,00 % z 11 179,39 €	4 471,76

2.3.2 Plot z Orenburskej ul.

Má betónový základ. Nad základom postavený z plotových tvárnic 2m železobetónový plot. Jeho šírka je 25cm. Betónové plotové tvárnice sú bez povrchovej úpravy. Súčasťou plotu je oceľová brána a bránka. Plot je dobre udržiavaný. Bol daný do užívania v roku 2001. Jeho životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	24,00m ²	1220	40,50 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

12 m

Pohľadová plocha výplne:

24 = 24,00 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 3,661

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot z Orenburskej ul.	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 24,00\text{m}^2 * 40,50 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,661 * 1,10$	6 560,63
Technická hodnota	54,00 % z 6 560,63 €	3 542,74

2.3.3 Plot priečný stĺpikový

Má betónový základ. Do základu sú zakotvené oceľové stĺpiky na ktorých nie je uchytené žiadne pletivo. Bol daný do užívania v roku 1960. Jeho životnosť stanovujem na 70 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m

Dĺžka plotu: 20 m
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot priečný stĺpikový	1960	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00m * 23,24 €/m) * 3,661 * 1,10$	1 871,80
Technická hodnota	$8,57 \% z 1 871,80 €$	160,41

2.3.4 Plot priečný z plotových tvárnic

Má betónový základ. Nad základom je postavený z plotových tvárnic 1,5m železobetónový plot. Jeho šírka je 25cm. Betónové plotové tvárnice sú bez povrchovej úpravy. Plot je dobre udržiavaný. Bol daný do užívania v roku 2001. Jeho životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	40,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	60,00m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 40 m
Pohľadová plocha výplne: $60 = 60,00 m^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot priečny z plotových tvárnic	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 60,00\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 3,661 * 1,10$	11 282,32
Technická hodnota	54,00 % z 11 282,32 €	6 092,45

2.3.5 Prípojka - NN

Prípojka NN, AL 4*25mm² vedie zemou od verejného rozvodu zo stípa po elektromerovú skrinku v plote pri vstupnej bráne. Jej celková dĺžka je 9 m. Prípojka bola daná do užívania v roku 1994. Jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm

Počet merných jednotiek: 9 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka - NN	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,661 * 1,10$	661,81
Technická hodnota	40,00 % z 661,81 €	264,72

2.3.6 Prípojka vodovod

Prípojka vody DN25 vedie od verejného rozvodu na ulici Odeská po dom. Jej dĺžka je 14 m. Vodomer je umiestnený vo vodomernej šachte na parcele 1555/2. Prípojka je z kameninových rúr. Prípojka bola daná do užívania v roku 1960. Jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov.

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: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vodovod	1960	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	3 331,46
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 3\,331,46 \text{ €}$	285,51

2.3.7 Prípojka - kanalizácia

Prípojka kanalizácie DN125, kameninová vedie od verejného rozvodu na ulici Odeská po dom. Jej dĺžka je 10 m. Prípojka bola daná do užívania v roku 1960. Jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka - kanalizácia	1960	64	26	90	71,11	28,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	1 229,88
Technická hodnota	$28,89 \% \text{ z } 1\,229,88 \text{ €}$	355,31

2.3.8 Prípojka - plyn

Prípojka plynu DN25 vedie od verejného rozvodu na ulici Odeská po plynovú skrinku v plote pri vstupnej bráne. Jej dĺžka je 6 m. Plynomer je umiestnený na ľavom plote. Prípojka bola daná do užívania v roku 1960. Jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka - plyn	1960	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,661 * 1,10$	340,93
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 340,93 \text{ €}$	29,22

2.3.9 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónová, monolitická s oceľovým poklopom o vonkajších rozmeroch 1,5 m x 1,2 x 1,8m, umiestnená na parcele 1555/2. Vodomerná šachta bola daná do užívania v roku 1960. Jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5 \times 1,2 \times 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1960	64	6	70	91,43	8,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,661 * 1,10$	3 317,67
Technická hodnota	$8,57 \% \text{ z } 3 317,67 \text{ €}$	284,32

2.3.10 Spevnená plocha - kamenná

Jedná sa o spevnenú plochu na par.č. 1555/2 od hranice pozemku po celej dĺžke rodinného domu. Zhotovená je z lomového kameňa. Bola daná do užívania v roku 1994. Jej životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $71 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - kamenná	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$71 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,10$	7 022,30
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 7 022,30 \text{ €}$	2 808,92

2.3.11 Spevnená plocha - keramická

Jedná sa o spevnenú plochu medzi kamennou spevnenou plochou a nebytovou stavbou. Zhotovená je z keramickej mrazuvzdornej dlažby. Bola daná do užívania v roku 1994. Jej životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $44 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - keramická	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,10$	3 235,53
Technická hodnota	40,00 % z 3 235,53 €	1 294,21

2.3.12 Spevnená plocha - asfaltová

Jedná sa o spevnenú plochu pri nebytovej budove. Má asfaltový povrch. Bola daná do užívania v roku 1994. Jej životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

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: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha - asfaltová	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 1,10$	2 526,92
Technická hodnota	40,00 % z 2 526,92 €	1 010,77

2.3.13 Pivnica

Podzemná pivnica je postavená na pozemku 1556, 1555/2. Nadzemný vstup je na par.č. 1556. Podzemná pivnica je prepojená s rodinným domom.

Pivnica nebola z interiéru z bezpečnostných dôvodov obhliadnutá. Stavba bola obhliadnutá z exteriéru. Podľa svedectva p. Tatiani Grebeči sa jedná o železobetónovú konštrukciu so svetlou šírkou a výškou 2,2m. Vzhľadom na to, že sa jedná o podzemnú stavbu, na základe odborného odhadu som stanovil že sa jedná o vodonepriepustnú železobetónovú konštrukciu, s hrúbkou základovej dosky, stien, stropu 200 mm.

Jej životnosť stanovujem na 70 rokov na základe odborného odhadu použitého materiálu a technológií. Doklad o veku podzemnej pivnice sa nezachoval, postavená bola v období keď majiteľom nehnuteľností bol poručiteľ. Na základe odborného odhadu som stanovil začiatok užívania na rok 2001 v období, kedy bol zbúraný dom na par č. 1559.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $17*2,6*2,6 = 114,92 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pivnica	2001	23	47	70	32,86	67,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$114,92 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,661 * 1,10$	47 390,14
Technická hodnota	$67,14 \% \text{ z } 47 390,14 \text{ €}$	31 817,74

2.3.14 Vstup do pivnice

Podzemná pivnica je postavená na pozemku 1556, 1555/2. Nadzemný vstup je na par.č. 1556. Je zhotovený z kameňa. Jeho životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu použitého materiálu a technológií. Doklad o veku nadzemného vstupu sa nezachoval, postavený bol v období keď majiteľom nehnuteľností bol poručiteľ. Na základe odborného odhadu som stanovil začiatok užívania na rok 2001 v období, kedy bol zbúraný dom na par č. 1559.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $2,4*3*2,5+1,25*2,05*1,3 = 21,33 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstup do pivnice	2001	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,33 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 3,661 * 1,10$	9 038,19
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 9 038,19 \text{ €}$	4 880,62

2.3.15 Prístrešok

Jedná sa o pergolu na par.č. 1555/2. Zhotovená je zo 4 oceľových stĺpov a rámovej oceľovej konštrukcie. Bola daná do užívania v roku 1994. Jej životnosť stanovujem na 50 rokov na základe odborného odhadu, technického stavu, použitého materiálu a technológií.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,75 \cdot 3,85 = 14,44 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok	1994	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,44 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,661 \cdot 1,10$	3 609,45
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 3\,609,45 \text{ €}$	1 443,78

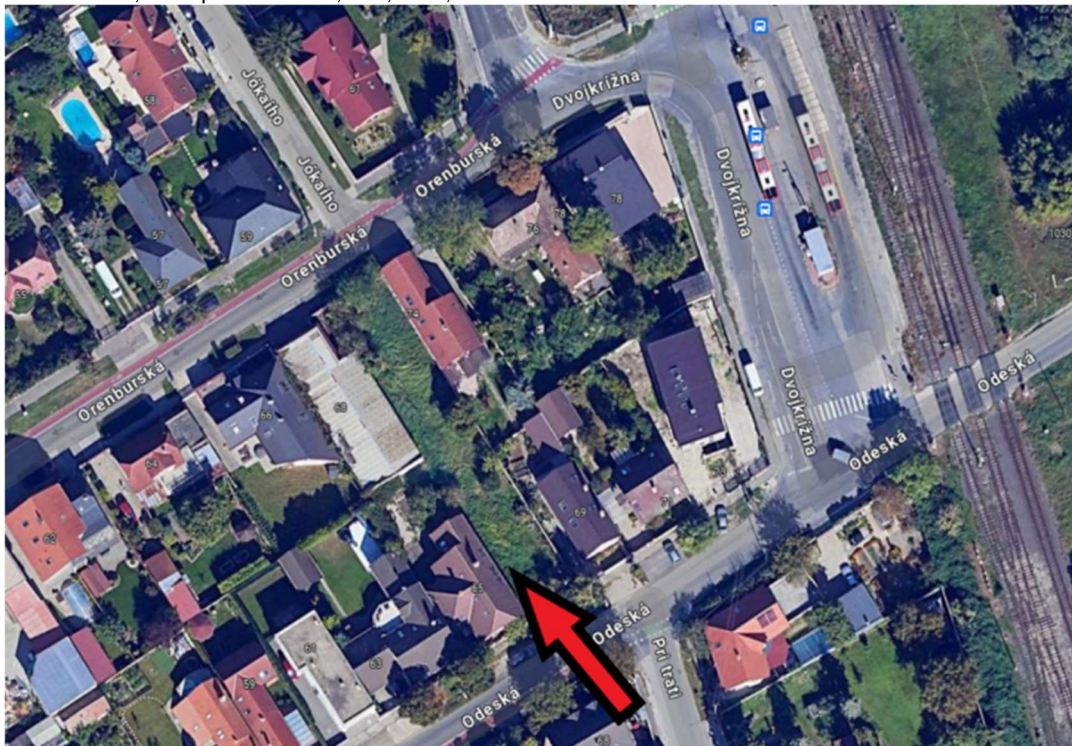
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD, par.č.1555/1, LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice	282 040,68	103 403,32
Nebytová budova	167 978,90	95 983,14
Plot z Odeskej ul.	11 179,39	4 471,76
Plot z Orenburskej ul.	6 560,63	3 542,74
Plot priečny stĺpikový	1 871,80	160,41
Plot priečny z plotových tvárnic	11 282,32	6 092,45
Prípojka - NN	661,81	264,72
Prípojka vodovod	3 331,46	285,51
Prípojka - kanalizácia	1 229,88	355,31
Prípojka - plyn	340,93	29,22
Vodomerná šachta	3 317,67	284,32
Spevnená plocha - kamenná	7 022,30	2 808,92
Spevnená plocha - keramická	3 235,53	1 294,21
Spevnená plocha - asfaltová	2 526,92	1 010,77
Pivnica	47 390,14	31 817,74
Vstup do pivnice	9 038,19	4 880,62
Prístrešok	3 609,45	1 443,78
Celkom:	562 618,00	258 128,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: RD s príslušenstvom

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosti uvedené na LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice sa nachádzajú v zastavanom území v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 9 km, centrum mestskej časti Podunajské Biskupice je vzdialené cca 700 m. Rodinný dom je prístupný z mestskej asfaltovej komunikácie cez pozemky hlavného mesta SR Bratislava. V tesnej blízkosti sa nachádza zástavka MHD, vlaková zastávka, materská škola, základná škola, ZUŠ. V mestskej časti sa nachádzajú kostoly, obecný úrad, gymnázia, stredné školy, ZŠ, MŠ, ZUŠ, banky, geriatrická nemocnica, zdravotné strediská, kultúrny dom, múzea, trhovisko, športoviská, cyklodráha, mhd, autobusové zástavky SAD, vlaková stanica, nákupne centrum, Lidl, Billa, Tesco.



(obr. polohy nehnuteľností z <https://www.google.sk/maps/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností

Stavba rodinný dom s príslušenstvom na par.č. 1555/1, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti po ktorej bude určený na bývanie. V čase obhliadky bol neobývaný. Nebytová stavba so súp.č. 10860, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti po ktorej bude určená na skladovacie priestory alebo pre telovýchovné aktivity. V čase obhliadky bola mimo prevádzky. Podzemná pivnica je určená na skladovanie náradia, potravín. Iné využitie nehnuteľností sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.

Nehnuteľnosti sú prístupné cez pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava par.č.1445, LV č. 2214 a par.č. 1370/3, LV 7278, k.ú. Podunajské Biskupice.

Na nehnuteľnosti viazne Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, stavba s.č.9349 na parc.č.1555/1, stavba s.č.10860 na parc.č.1557/4, rodinný dom s.č.9351 na parc.č.1559 a pozemky parc.č.1558, 1559, 1555/1, 1552/2, 1556, 1557/3, 1557/4 podľa uznesenia Okr. súdu Bratislava II č.12C 258/04-19 zo dňa 04.01.2005, P1-300/10.

Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy :

1-Záložné právo v prospech Ing.Ján Zárecký,[* 16.7.1947],kpt.Rašu 1879/33,Bratislava na parc.1555/1 z.pl.204m2,parc.1555/2 z.pl. 144m2,parc.1556 záhr.143m2,parc.1557/3 záhr.149m2,parc.1557/4,z.pl.234m2,parc.1558 záhr.476m2,parc.1559 z.pl.296m2,na stavby s.č.10860 na parc.1557/4,s.č.9349 na parc.1555/1,s.č.9351 na parc.1559 podľa V 5390/03 z 8.1.04.

Exekučné záložné právo v prospech Kamila Damová, nar. 09.10.1970, na na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu s.č.9349 na parc.č. 1555/1, stavba - rodinný

dom s.č. 9351 na parc.č. 1559, stavba s.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č. EX 84/2016-17 zo dňa 11.10.2016 (súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová), Z-22432/16.

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Kamila Damová (nar. 09.10.1970), na na pozemky registra C KN parc. č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu so súp. č. 9349 na parc. č. 1555/1, stavba - rodinný dom so súp. č. 9351 na parc. č. 1559, stavba so súp. č. 10860 na parc. č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č.18EX 248/23-33 zo dňa 24.11.2023 (súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár), Z-17478/2023.

Daňové záložné právo v prospech Hlavné Mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a na stavbu súp.č. 9349 na parc.č. 1555/1, stavbu súp.č. 9351 na parc.č. 1559, stavbu súp.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa Rozhodnutia č. 8/24/000264-22/99/153893 zo dňa 5.2.2024, vykonateľné dňa 29.2.2024, právoplatné dňa 15.3.2024, Z-3508/24.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

- Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

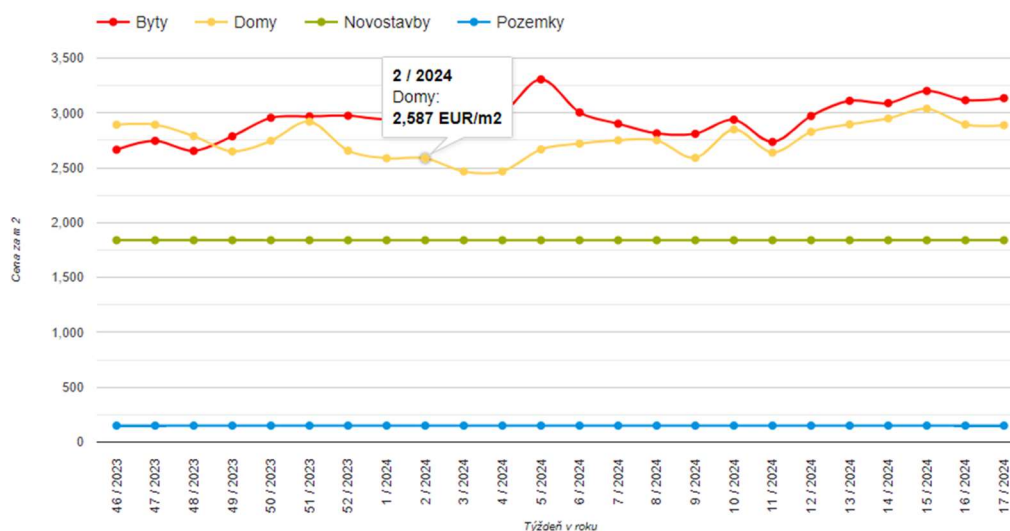
VŠH stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa stanoví podľa vzťahu: $VŠH = TH \cdot KPD$ (€)

TH – technická hodnota stavby (€),

KPD – koeficient polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-).

Hodnotu priemerného koeficientu polohovej diferenciácie stanovujem na základe prieskumu ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase mimo odporúčaný interval na hodnotu 1,200.

Prehľad cien Bratislava - Podunajské Biskupice



(obr. vývoja cien z <https://www.trh.sk/statistiky-cien-nehnutelnosti/podunajské-biskupice.html>)

Z grafu je zrejmé, že priemerná ponuková domov v Bratislave – Podunajské Biskupice bola v 2.týždni 2024 na úrovni 2587 €/m² . V tejto hodnote sú započítané všetky v danom období inzerované domy bez ohľadu na ich technický stav (novostavba/úplná alebo čiastočná rekonštrukcia/pôvodný stav), bez ohľadu na výmeru domov, vybavenie, polohu, dispozičné riešenie a pod. I napriek skutočnosti, že ide o ponukové ceny možno konštatovať, že maximálna odporúčaná hodnota koeficienta podľa použitej metodiky nezodpovedá aktuálnej situácii na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia a nevystihuje objektívny pomer medzi technickou a všeobecnou hodnotou stavieb.

Rodinný dom súpisné číslo 9349 na parcele č. 1555/1 s príslušenstvom sa nachádza v zastavanom území v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 9 km, centrum mestskej časti Podunajské Biskupice je vzdialené cca 700 m. Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Ku dňu smrti poručiteľa nehnuteľnosti vyžadujú okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Rodinný dom má veľmi priaznivú

polohu, je samostatne stojací, s predzáhradkou, dvorom, záhradou. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia hlavných miestností je na juhozápad. Rodinný dom je postavený na rovinatom pozemku. V meste Bratislava je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť do 5%. V okolí rodinného domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy, priemerná hustota obyvateľstva. Park, vodná nádrž je vo vzdialenosti nad 1000m. Pripravenosť inžinierskych sietí je dobrá, je možnosť sa napojiť na elektrickú, plynovú prípojku, kanalizáciu, vodovod. V tesnej blízkosti sa nachádza zástavka MHD. Možnosti zmeny v zástavbe sa nepredpokladajú, sú bez zmeny. Možnosť ďalšieho rozšírenia na trojnásobok nie je. Jedná sa o nehnuteľnosť bez výnosu z bežného prenájmu nehnuteľností. Jedná sa o problematickú nehnuteľnosť.

V mestskej časti sa nachádzajú kostoly, obecný úrad, gymnázia, stredné školy, ZŠ, MŠ, ZUŠ, banky, geriatrická nemocnica, zdravotné strediská, kultúrny dom, múzea, trhovisko, športoviská, cyklodráha, mhd, autobusové zástavky SAD, vlaková stanica, nákupne centrum, Lidl, Billa, Tesco.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	1,200	13	15,60
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	2,400	30	72,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,120	8	0,96
	nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	3,600	7	25,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,200	6	7,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	2,400	10	24,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	3,600	9	32,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	2,400	6	14,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	2,400	5	12,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	3,600	6	21,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	2,400	7	16,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	3,600	7	25,20
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	2,400	10	24,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,660	8	5,28
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	2,400	9	21,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	1,200	8	9,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,120	7	0,84
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,660	4	2,64
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,660	20	13,20
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	344,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 344,52 / 180$	1,914
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 161\,135,03 \text{ €} * 1,914$	308 412,45 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1555/1,1558,1559

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 10km. V tesnej blízkosti sa nachádzajú zástavky MHD, vlaková zastávka. V meste Bratislava sa nachádzajú zastávky SAD, železničné stanice. Funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Rodinný dom má vybudované prípojky na miestny vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť, plynovú sieť.

VH_M som stanovil pre mesto Bratislava (66,39 €/m²).

Koeficienty polohovej diferenciácie som určil po zatriedení do skupín na hornej hrane doporučeného intervalu pre danú skupinu pozemkov vzhľadom na to, že pozemky na ulici Odeská, Orenburská v mestskej časti Podunajské Biskupice majú nenáročné napojenie na technickú infraštruktúru, ide o atraktívnu lokalitu. Koeficient povyšujúcich faktorov som stanovil 1,8 z dôvodu, že sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, výmeru pozemku a druh možnej zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1555/1	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	1/1	204,00
1558	záhrada	476,00	1/1	476,00

1559	zastavaná plocha a nádvorie	296,00	1/1	296,00
Spolu výmera				976,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,60
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 <i>rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>mhd</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>vodovod, kanalizácia, plyn, ele.energia</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>výrazne zvýšený záujem o kúpu</i>	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1555/1	$204,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	79 863,96
parcela č. 1558	$476,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	186 349,24
parcela č. 1559	$296,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	115 881,04
Spolu		382 094,24

3.2.1.2 LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č. 1555/2,1556

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 10km. V tesnej blízkosti sa nachádzajú zástavky MHD, vlaková zastávka. V meste Bratislava sa nachádzajú zastávky SAD, železničné stanice. Funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Rodinný dom má vybudované prípojky na miestny vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť, plynovú sieť.

VH_{MJ} som stanovil pre mesto Bratislava (66,39 €/m²).

Koeficienty polohovej diferenciácie som určil po zatriedení do skupín na hornej hrane doporučeného intervalu pre danú skupinu pozemkov vzhľadom na to, že pozemky na ulici Odeská v mestskej časti Podunajské Biskupice majú nenáročné napojenie na technickú infraštruktúru, ide o atraktívnu lokalitu. Koeficient povyšujúcich faktorov som stanovil 1,8 z dôvodu, že sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. výmeru pozemku a druh možnej zástavby. Koeficient redukujúcich faktorov som stanovil 0,7 z dôvodu, že na pozemkoch sa nachádza stavba pod povrchom zeme.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1555/2	zastavaná plocha a nádvorie	144,00	1/1	144,00
1556	záhrada	143,00	1/1	143,00
Spolu výmera				287,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,60
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 <i>rodinné domy na bývanie so štandardným vybavením</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>mhd</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>vodovod, kanalizácia, plyn, ele.energia</i>	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>výrazne zvýšený záujem o kúpu</i>	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku <i>stavba pod povrchom pozemku</i>	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 0,70$	4,1278
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,1278$	274,04 €/m²

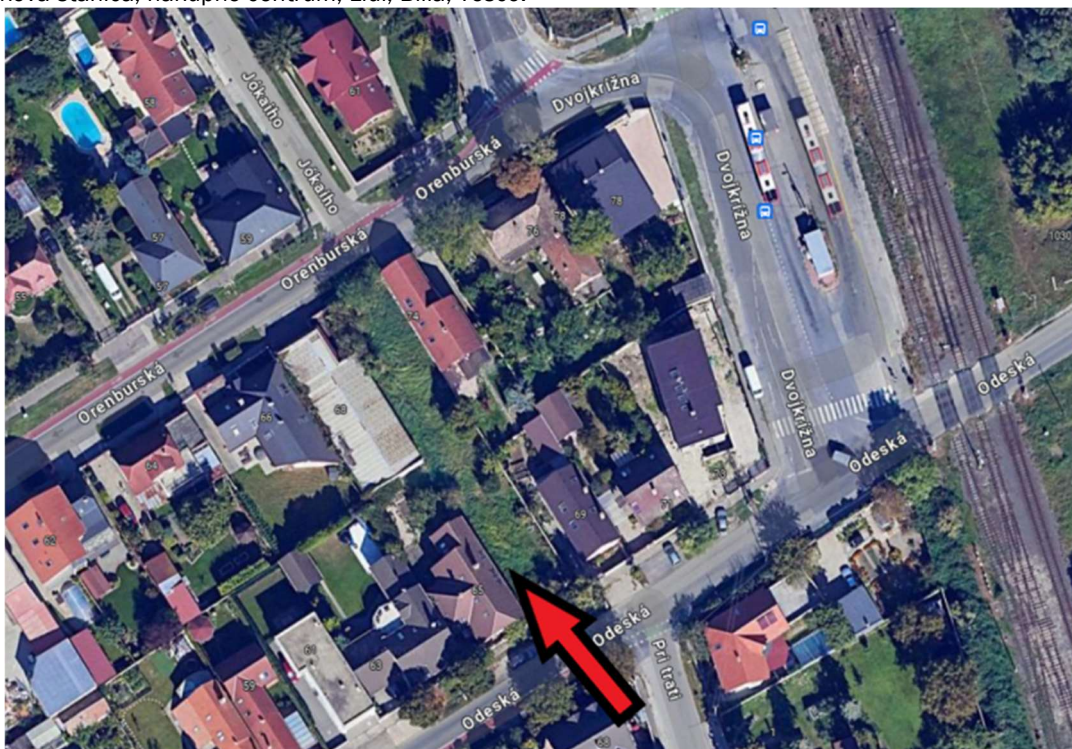
VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1555/2	$144,00 \text{ m}^2 * 274,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39 461,76
parcela č. 1556	$143,00 \text{ m}^2 * 274,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39 187,72
Spolu		78 649,48

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytová budova

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosti uvedené na LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice sa nachádzajú v zastavanom území v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 9 km, centrum mestskej časti Podunajské Biskupice je vzdialené cca 700 m. Rodinný dom je prístupný z mestskej asfaltovej komunikácie cez pozemky hlavného mesta SR Bratislava. V tesnej blízkosti sa nachádza zástavka MHD, vlaková zastávka, materská škola, základná škola, ZUŠ. V mestskej časti sa nachádzajú kostoly, obecný úrad, gymnázia, stredné školy, ZŠ, MŠ, ZUŠ, banky, geriatrická nemocnica, zdravotné strediská, kultúrny dom, múzea, trhovisko, športoviská, cyklodráha, mhd, autobusové zástavky SAD, vlaková stanica, nákupne centrum, Lidl, Billa, Tesco.



(obr. polohy nehnuteľností z <https://www.google.sk/maps/>)

b) Analýza využitia nehnuteľností

Stavba rodinný dom s príslušenstvom na par.č. 1555/1, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti po ktorej bude určený na bývanie. V čase obhliadky bol neobývaný. Nebytová stavba so súp.č. 10860, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti po ktorej bude určená na skladovacie priestory alebo pre telovýchovné aktivity. V čase obhliadky bola mimo prevádzky. Podzemná pivnica je určená na skladovanie náradia, potravín. Iné využitie nehnuteľností sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.

Nehnuteľnosti sú prístupné cez pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava par.č.1445, LV č. 2214 a par.č. 1370/3, LV 7278, k.ú. Podunajské Biskupice.

Na nehnuteľnosti viazne Predbežné opatrenie - zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, stavba s.č.9349 na parc.č.1555/1, stavba s.č.10860 na parc.č.1557/4, rodinný dom s.č.9351 na parc.č.1559 a pozemky parc.č.1558, 1559, 1555/1, 1552/2, 1556, 1557/3, 1557/4 podľa uznesenia Okr. súdu Bratislava II č.12C 258/04-19 zo dňa 04.01.2005, P1-300/10.

Na nehnuteľnosti viaznu tarchy :

1-Záložné právo v prospech Ing.Ján Zárecký,[* 16.7.1947],kpt.Rašu 1879/33,Bratislava na parc.1555/1 z.pl.204m2,parc.1555/2 z.pl. 144m2,parc.1556 záhr.143m2,parc.1557/3 záhr.149m2,parc.1557/4,z.pl.234m2,parc.1558 záhr.476m2,parc.1559 z.pl.296m2,na stavby s.č.10860 na parc.1557/4,s.č.9349 na parc.1555/1,s.č.9351 na parc.1559 podľa V 5390/03 z 8.1.04.

Exekučné záložné právo v prospech Kamila Damová, nar. 09.10.1970, na na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu s.č.9349 na parc.č. 1555/1, stavba - rodinný dom s.č. 9351 na parc.č. 1559, stavba s.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č. EX 84/2016-17 zo dňa 11.10.2016 (súdny exekútor JUDr. Barbora Hovanová), Z-22432/16.

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Kamila Damová (nar. 09.10.1970), na na pozemky registra C KN parc. č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a stavbu so súp. č. 9349 na parc. č. 1555/1, stavba - rodinný dom so súp. č. 9351 na parc. č. 1559, stavba so súp. č. 10860 na parc. č. 1557/4, podľa exekučného príkazu č.18EX 248/23-33 zo dňa 24.11.2023 (súdny exekútor Mgr. Vladimír Cipár), Z-17478/2023.

Daňové záložné právo v prospech Hlavné Mesto SR Bratislava na pozemky registra C KN parc.č. 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559 a na stavbu súp.č. 9349 na parc.č. 1555/1, stavbu súp.č. 9351 na parc.č. 1559, stavbu súp.č. 10860 na parc.č. 1557/4, podľa Rozhodnutia č. 8/24/000264-22/99/153893 zo dňa 5.2.2024, vykonateľné dňa 29.2.2024, právoplatné dňa 15.3.2024, Z-3508/24.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

- Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov

VŠH stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov sa stanoví podľa vzťahu: $VSHS = TH \cdot KPD$ (€)

TH – technická hodnota stavby (€),

KPD – koeficient polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase (-).

Hodnotu priemerného koeficientu polohovej diferenciácie stanovujem na základe prieskumu ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase mimo odporúčaný interval na hodnotu 1,000, vzhľadom na to, že maximálna odporúčaná hodnota koeficienta podľa použitej metodiky nezodpovedá aktuálnej situácii na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase ohodnotenia a nevystihuje objektívny pomer medzi technickou a všeobecnou hodnotou stavieb.

Nebytová budova sa nachádza Orenburskej ulici v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 9 km, centrum mestskej časti Podunajské Biskupice je vzdialené cca 700 m. Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Ku dňu smrti poručiteľa nehnuteľnosti vyžadujú okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu. Nebytová budova nemá vlastné parkovisko pre zákazníkov, vzhľadom na účel využitia sa jedná o priemerný prevádzkový objekt. Rodinný dom má veľmi priaznivú polohu, je samostatne stojací, s predzáhradkou, dvorom, záhradou. Príslušenstvo nehnuteľnosti je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti. Orientácia hlavných miestností je na všetky svetové strany, čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Nebytová budova je postavená na rovinatom pozemku. V meste Bratislava je dostatočná ponuka pracovných možností, nezamestnanosť do 5%. V okolí rodinného domu je bežný hluk a prašnosť od dopravy, priemerná hustota obyvateľstva. Park, vodná nádrž je vo vzdialenosti nad 1000m. Pripravenosť inžinierskych sietí je dobrá, je možnosť sa napojiť na elektrickú, plynovú prípojku, kanalizáciu, vodovod. V tesnej blízkosti sa nachádza zástavka MHD. Možnosti zmeny v zástavbe sa nepredpokladajú, sú bez zmeny. Možnosť ďalšieho rozšírenia na trojnásobok nie je. Jedná sa o nehnuteľnosť len čiastočne využiteľnú na prenájom. Jedná sa o problematickú nehnuteľnosť.

V mestskej časti sa nachádzajú kostoly, obecný úrad, gymnázia, stredné školy, ZŠ, MŠ, ZUŠ, banky, geriatrická nemocnica, zdravotné strediská, kultúrny dom, múzea, trhovisko, športoviská, cyklodráha, mhd, autobusové zástavky SAD, vlaková stanica, nákupne centrum, Lidl, Billa, Tesco.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,000

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,000	13	13,00
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,550	8	4,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	7	21,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	9	27,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	2,000	6	12,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	3,000	6	18,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	2,000	7	14,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,000	10	20,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	8	4,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	9	18,00

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	1,000	8	8,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,100	7	0,70
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,550	4	2,20
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	IV.	0,550	20	11,00
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	275,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 275,7 / 180$	1,532
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 96\,993,91 \text{ €} * 1,532$	148 594,67 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1557/3, 1557/4

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území v meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice v obytnej zástavbe rodinných so štandardným vybavením. Centrum Bratislavy je vzdialené cca 10km. V tesnej blízkosti sa nachádzajú zástavky MHD, vlaková zastávka. V meste Bratislava sa nachádzajú zastávky SAD, železničné stanice. Funkčné využitie územia je málopodlažná zástavba obytného územia, pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Rodinný dom má vybudované prípojky na miestny vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť, plynovú sieť.

VH_{MJ} som stanovil pre mesto Bratislava (66,39 €/m²).

Koeficienty polohovej diferenciácie som určil po zatriedení do skupín na hornej hrane doporučeného intervalu pre danú skupinu pozemkov vzhľadom na to, že pozemky na ulici Orenburská v mestskej časti Podunajské Biskupice majú nenáročné napojenie na technickú infraštruktúru, ide o atraktívnu lokalitu. Koeficient zvyšujúcich faktorov som stanovil 1,8 z dôvodu, že sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, výmeru pozemku a druh možnej zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1557/3	záhrada	149,00	1/1	149,00
1557/4	zastavaná plocha a nádvorie	234,00	1/1	234,00
Spolu výmera				383,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
	obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov	

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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>mhd</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>vodovod, kanalizácia, plyn, ele.energia</i>	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>výrazne zvýšený záujem o kúpu</i>	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1557/3	$149,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	58 332,01
parc. č. 1557/4	$234,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	91 608,66
Spolu		149 940,67

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa :

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísaných na LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, obec : Bratislava – Podunajské Biskupice, okres : Bratislava II

- Stavba s príslušenstvom, orientačné číslo 65, súpisné číslo 9349, postavená na parcele č. 1555/1.
- Stavba, orientačné číslo 68, súpisné číslo 10860, postavená na parcele č. 1557/4.
- Pozemky p.č.: 1555/1, 1555/2, 1556, 1557/3, 1557/4, 1558, 1559

pre určenie ceny majetku poručiťela v čase jeho smrti pre účel dedičského konania.

2. Odpovede na otázky :

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: RD s príslušenstvom	
RD, par.č.1555/1, LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice	197 913,96
Plot z Odeskej ul.	8 558,95

Plot z Orenburskej ul.	6 780,80
Plot priečny stĺpikový	307,02
Plot priečny z plotových tvárnic	11 660,95
Prípojka - NN	506,67
Prípojka vodovod	546,47
Prípojka - kanalizácia	680,06
Prípojka - plyn	55,93
Vodomerná šachta	544,19
Spevnená plocha - kamenná	5 376,27
Spevnená plocha - keramická	2 477,12
Pivnica	60 899,15
Vstup do pivnice	9 341,51
Prístrešok	2 763,39
Spolu stavby	308 412,45
Pozemky	
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1555/1,1558,1559 - parc. č. 1555/1 (204 m ²)	79 863,96
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1555/1,1558,1559 - parc. č. 1558 (476 m ²)	186 349,24
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1555/1,1558,1559 - parc. č. 1559 (296 m ²)	115 881,04
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č. 1555/2,1556 - parc. č. 1555/2 (144 m ²)	39 461,76
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č. 1555/2,1556 - parc. č. 1556 (143 m ²)	39 187,72
Spolu pozemky (1 263,00 m²)	460 743,72
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: RD s príslušenstvom	769 156,17
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytová budova	
Nebytová budova	147 046,17
Spevnená plocha - asfaltová	1 548,50
Spolu stavby	148 594,67
Pozemky	
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1557/3, 1557/4 - parc. č. 1557/3 (149 m ²)	58 332,01
LV 152, k.ú. Podunajské Biskupice, par.č.1557/3, 1557/4 - parc. č. 1557/4 (234 m ²)	91 608,66
Spolu pozemky (383,00 m²)	149 940,67
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytová budova	298 535,34
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	1 067 691,51
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 070 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónsedemdesiatisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 6/2024	1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 152	3xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 2214	1xA4
4. Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 7278	1xA4
5. Snímka z katastrálnej mapy	1xA4
6. Vek stavieb, technické vyhotovenie	1xA4
7. Zameranie skutkového stavu	4xA4
8. Fotodokumentácia z dodatočného stavebné povolenia OÚŽP-03/1388/93/Ng zo dňa 20.2.1995	3xA4
9. Fotodokumentácia z rozhodnutia o zmene účelu využitia SP-2416/2000/Str-10 zo dňa 21.9.2000, právoplatnosť vyznačená dňa 8.11.2000 – nebytová budova.	2xA4
10. Fotodokumentácia z rozhodnutia o odstránení stavby rodinného domu na Odeskej ul. č.67 – SP/1424/2001/Str. zo dňa 5.6.2021, právoplatnosť vyznačená dňa 13.6.2021.	1xA4
11. Fotodokumentácia snímky katastrálnej mapy z 30.10.1985.	1xA4
12. Fotodokumentácia	3xA4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti , pod evidenčným číslom 915881.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 11/2024.

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