

**Znalec:** Ing. Róbert Hirsch, Pezinská 53, 903 01 Senec  
Znalec z odboru stavebníctvo; odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo znalca : 915384, e-mail: robo.hirsch@gmail.com, mob.:0911 153 210

**Zadávateľ:** Lumax Slovakia s.r.o., Rozálka 2, Pezinok, 902 01

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka DD/1/2020 zo dňa 17.06.2020

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 75/2020

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 369 na parc.č. 476 k.ú. Malý Máger, príslušenstva k rodinnému domu a všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 476,477 k.ú. Malý Máger, obec NOVÝ ŽIVOT, okres Dunajská Streda.

**Počet strán posudku:** 39xA4 (8xA4)

**Počet vyhotovení:** 6 + 1xCD

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 369 na parc.č. 476 k.ú. Malý Máger, príslušenstva k rodinnému domu a všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 476, 477 k.ú. Malý Máger, obec NOVÝ ŽIVOT, okres Dunajská Streda.

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účel vykonania záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

### 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva resp. z prístupovej spevnenej plochy) a v dohodnutom termíne 10.7.2020 od 15:00 hod. nebol predmet dražby prístupný dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebnotechnického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Znalcovi nebol predložený žiaden listinný dôkaz o stavebnotechnickej vybavenosti objektu a preto pristúpil k odbornému odhadu s priklonením k štandardnej vybavenosti rodinného domu.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :** 25.08.2020

### 5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku DD1/2020 zo dňa 17.06.2020
- Potvrdenie o veku stavby OcUNŽ 328/2020, vydané obecným úradom obce Nový Život dňa 06.07.2020

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.408 k.ú. Malý Máger zo dňa 25.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Malý Máger zo dňa 25.08.2020 vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapka lokality.
- Zameranie z portálu <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk>
- Fotodokumentácia.

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektů.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD.- Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- cmn.sk - cenová mapa nehnuteľností Slovenska
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

### Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:

*„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom*

*najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tentomal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. “*

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]},$$

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>3</sup> obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m<sup>2</sup> pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia (**kcu=2,629**)).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je kv = 1.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

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 stavieb môže byť určené:

- a) lineárnou metódou
- b) analytickou metódou

### Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda, ktorá je podmienená stanovením výnosovej hodnoty stavby. Na str. č. 21 a str. č. 25 sú výsledné použité metódy zdôvodnené spracovateľom posudku. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * kPD \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v

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

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \text{ [€]},$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,  
a - váha výnosovej hodnoty,  
b - váha technickej hodnoty.

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

$a = b = 1$ . V

ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

### Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD)$  [€],

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.

č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

### 8. Osobité požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia

predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) výber použitej metódy:

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

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciacie. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 /ISBN 80–7100–827-3/. Rozpočtové ukazovatele sú stanovené v zmysle citovanej metodiky.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

#### b) vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo: 408  
Katastrálne územie: Malý Máger  
Obec: NOVÝ ŽIVOT  
Okres: Dunajská Streda

#### A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)

Pozemky - PARCELÝ registra "C" evidované na katastrálnej mape :

- Parcela číslo 476, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437m<sup>2</sup>, Spôsob využ. p. 15, Umiest. pozemku-1, Druh ch.n. 501

- Parcela číslo 477, záhrada o výmere 663m<sup>2</sup>, Spôsob využ. p. 4, Umiest. pozemku-1, Druh ch.n. 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie,

okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

- Rodinný dom súpisné číslo 369 na parcele číslo 476.

#### B. Vlastníci a oprávnené osoby:

1 - Poláková Andrea r. Poláková, Námestie padlých hrdinov 108/24, Ivanka pri Dunaji, PSČ 900 28, SR

dátum narodenia: 14.07.1978

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Pozemná kniha: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: BJP,s.r.o.,IČO 35 806 656,Račianska 109/C,831 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, ( vklad povolený pod. č. V-4010/12 ) P-1130/2017-č.z.181/17

Titul nadobudnutia: V-229/12 Kúpna zmluva právopl.dňa:19.1.2012,N 10/2012,

Nz 1683/2012,pol.vz.7/12.

Titul nadobudnutia:: V-4010/12 Záložná zmluva právopl.dňa 5.9.2012,pol.vz.59/12.

#### C. Ďarchy:

1- Vklad záložného práva v prospech :BJP,s.r.o.,IČO 35 806 656,Račianska 109/C,831 02 Bratislava,podľa V- 4010/12,pol.vz.59/12.

1- Exekučné záložné právo na nehnut. na zabezpečenie pohľadávky oprávň.POHOTOVOSTĚ s.r.o.,Pribinova 25,811 09 Bratislava,IČO:35807598,Z -4735/12- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 2316/10 zo dňa 4.5.2012 EÚ Bratislava, JUDr.Rudolf Krutý-súdny exekútor pol.vz.60/12.

1- Exekučné záložné právo na nehnut.na zabezpečenie pohľadávky oprávň.CETELEM SLOVENSKO a.s., Panenská 7,Bratislava IČO:35787783,Z -4015/13- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 269/2011 zo dňa 27.5.2013 EÚ Kynceľová,JUDr.Roman Fogta,-č.z.40/13.

1- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: POHOTOVOSTĚ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2764/10 zo dňa 30.03.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Z-2894/15, č.z. 50/15

1- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256 na základe exekučného príkazu č. EX 9526/2016 zo dňa 26.09.2016,

1- Exekútorický úrad Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák, Z-7983/16, č.z. 149/16

Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky:EOS KSI Česká republika,s.r.o., Novodvorská 997, 142 21 Praha 4, ČR ,25117483, Z 74/17 exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva č. EX 12366/16 zo dňa 19.12.2016 ,SE JUDr.Krutý Rudolf,PhD.- č.z.3/2017

1- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SLOVAKIA ENERGY, s.r.o., IČO:36807702, Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava-Ružinov na základe exekučného príkazu č. 143EX 80/18 zo dňa 05.04.2018, Exekútorický úrad Senica, JUDr.Blanka Ružečková, Z-2607/2018, č.z.38/18

1- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 0/44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov,IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.143EX 265/19



zo dňa 05.08.2020 Exekútorský úrad Senica, JUDr. Blanka Ružeková súdny exekútor, Z-6798/2020, - č.z. 87/20.

Iné údaje:

- Bez zápisu.

Poznámka:

- Bez zápisu.

#### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva alebo prístupovej spevnenej plochy). V deň miestnej obhliadky preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností tvoriacej predmet znaleckého posudku. Čiastočná fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky - 10.07.2020 je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

#### **d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Nakoľko zo strany vlastníka v dohodnutom termíne nebola umožnená obhliadka nehnuteľností uvažujem s doplnením informácií získaných z mojej čiastočnej obhliadky. Rovnako aj všetky vstupné hodnoty pre výpočet zastavaných plôch podlaží, rozpočtového ukazovateľa budú za predpokladu vybavenia rodinného domu v štandardnom prevedení a s uvažovaním, že ide o jednopodlažný objekt. Výkresová dokumentácia nebola doložená. Základné rozmery boli prevzaté z katastrálneho aparátu. Nakoľko nehnuteľnosť nebola sprístupnená nebolo možné posúdiť súlad so skutkovým stavom.

#### **e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Právna dokumentácia je v zásade v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom súpisné číslo 369 na parcele číslo 476 je zapísaný na LV 408, k.ú. Malý Máger. Pod samotným domom nie je vyčlenená samostatná parcela. Obrys rodinného domu z pohľadu z verejného priestranstva v zásade súhlasí s pôdorysom zobrazeným v katastrálnej mape. Pre účely vypracovania posudku a vzhľad k tomu že nehnuteľnosť nebola sprístupnená budem uvažovať rozmery namerané z katastrálnej mapy. Rozmery sa môžu líšiť od skutočných rozmerov.

Na katastrálnej mape je zobrazená aj drobná stavba umiestnená na pozemku parc. č. 476. Na nehnuteľnosť podľa LV viaznu ťarchy:

- Vklad záložného práva v prospech :BJP,s.r.o.,IČO 35 806 656,Račianska 109/C,831 02 Bratislava, podľa V- 4010/12, pol.vz.59/12.

- Exekučné záložné právo na nehnut. na zabezpečenie pohľadávky oprávn.POHOTOVOŠŤ s.r.o.,Pribinova 25,811 09 Bratislava,IČO:35807598,Z -4735/12- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 2316/10 zo dňa 4.5.2012 EÚ Bratislava, JUDr.Rudolf Krutý-súdny exekútor pol.vz.60/12.

- Exekučné záložné právo na nehnut.na zabezpečenie pohľadávky oprávn.CETELEM SLOVENSKO a.s., Panenská 7,Bratislava IČO:35787783,Z -4015/13- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 269/2011 zo dňa 27.5.2013 EÚ Kynceľová,JUDr.Roman Fogta,-č.z.40/13.

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: POHOTOVOŠŤ, s.r.o., Pribonova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2764/10 zo dňa 30.03.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Z-2894/15, č.z. 50/15

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256 na základe exekučného príkazu č. EX 9526/2016 zo dňa 26.09.2016,

- Exekútorický úrad Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák, Z-7983/16, č.z. 149/16  
Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky:EOS KSI Česká republika,s.r.o., Novodvorská 997, 142 21 Praha 4, ČR ,25117483, Z 74/17 exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva č. EX 12366/16 zo dňa 19.12.2016 ,SE JUDr.Krutý Rudolf,PhD.- č.z.3/2017
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SLOVAKIA ENERGY, s.r.o., IČO:36807702, Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava-Ružinov na základe exekučného príkazu č. 143EX 80/18 zo dňa 05.04.2018, Exekútorický úrad Senica, JUDr.Blanka Ružeczková, Z-2607/2018, č.z.38/18
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 0/44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov,IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.143EX 265/19 zo dňa 05.08.2020 Exekútorický úrad Senica,JUDr.Blanka Ružeková súdny exekútor,Z-6798/2020,- č.z.87/20.

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

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

Stavby:

- Rodinný dom súpisné číslo 369 na parcele číslo 476.
- Drobná stavba na parcele číslo 476.
- Oplotenie uličná strana na parcele číslo 476.
- Spevnená plocha dvor na parcele číslo 476.
- Vodovodná prípojka na parc.č. 476
- Vodomerná šachta na parc.č. 476
- Žumpa na parc.č. 476
- Plynová prípojka na parc.č. 476
- Elektrická prípojka na parc.č. 476

**Pozemky:**

- Parcela číslo 476, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437m<sup>2</sup>
- Parcela číslo 477, záhrada o výmere 663m<sup>2</sup>,

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

- Nakoľko zo strany vlastníka v dohodnutom termíne nebola umožnená obhliadka nehnuteľností uvažujem so stavbami, ktoré je možné pozorovať z verejného priestranstva a ktoré sú zachytené na fotodokumentácii v prílohe znaleckého posudku.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súpisné číslo 369 na parcele číslo 476

##### POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 369 je postavený na parc.č. 476 v k.ú. Malý Máger a bol daný do užívania v roku 1964. Vek domu je podložený potvrdením o veku č.j. 328/2020 vydaný obecným úradom Nový Život. Potvrdenie sa nachádza v prílohe posudku.

Nakoľko zo strany vlastníka v dohodnutom termíne nebola umožnená obhliadka nehnuteľností uvažujem s doplnením informácií získaných z mojej čiastočnej obhliadky. Rovnako aj všetky vstupné hodnoty pre výpočet zastavaných plôch podlaží, rozpočtového ukazovateľa budú za predpokladu vybavenia rodinného domu v štandardnom prevedení a s uvažovaním, že ide o jednopodlažný objekt. Výkresová dokumentácia nebola doložená.

Na rodinnom dome je vykonávaná pravidelná bežná údržba. Ide o prevažne jednopodlažný rodinný dom, pravdepodobne nepodpivničený bez obytného podkrovia.

Dispozičné riešenie:

Nie je známe vzhľadom na to, že nebola možná obhliadka. Budem uvažovať, že v rodinnom dome sa nachádzajú obytné miestnosti, kúpeľňa, WC, kuchyňa a príslušenstvo ako komora a iné.

Popis:

1. nadzemné podlažie - Základy rodinného domu uvažujem, že tvoria monolitické betónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyriešená muriva so šedých tvárnic omietané s priemernou výškou do 0,5m. Zvislé nosné obvodové konštrukcie sú murované v prevažnej časti z šedých tvárnic alebo plnej pálenej tehly. Hrúbka muriva je odhadom 0,4m. Deliace vnútorné konštrukcie budú pravdepodobne murované z tehál. Vonkajšie povrchy stien fasády z väčšej časti nedokončené. Na jednej strane fasády omietka na báze umelých látok. Obklady sú zrealizované v minimálnej podobe. Vnútorné omietky budú pravdepodobne vápenné štukové. Stropná konštrukcia je pravdepodobne s rovným podhľadom drevená trámová. Strešná konštrukcia je sedlová. Strešná krytina je z azbestocementových šablón na debnení. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Ostatné konštrukcie ostatné /okenné parapety zo strany verejného priestranstva nevidujem. Schody do podkrovia budú pravdepodobne vyhotovené ako drevené bez podstupnic. Dvere na podlaží uvažujem hladké plné alebo čiastočne zasklenené. Okná plastové renovované s vnútornými plastovými žalúziami. Podlahy v obytných miestnostiach uvažujem z laminátovej podlahy, ostatné podlahy uvažujem z keramickej dlažby. Vykurovanie uvažujem teplovodné vykurovacími panelovými telesami. Ako zdroj tepla uvažujem plynový kotol. Pre ohrev TUV uvažujem plynový kotol so zásobníkom. Elektroinštalácia uvažujem že je svetelná motorická s poistkami/ističmi. Rozvody studenej a teplej vody uvažujem z pozinkovaného potrubia. Rozvody kanalizácie uvažujem z plastového potrubia. V dome uvažujem, že sú zhotovené rozvody zemného plynu. Vybavenie kuchyne uvažujem, že je 1x sporák plynový s elektrickou rúrou, drezové umývadlo nerezové, kuchynská linka z materiálu na báze dreva približnej dĺžky 4m. Vnútorné vybavenie kúpeľne: vaňa plastová jednoduchá a umývadlo. Vodovodnú batériu umývadla uvažujem nerezové pákovú. Batéria na vani uvažujem pákovú so sprchou. Záchod v samostatnej miestnosti s umývadlom. Vnútorné obklady stien kúpeľne uvažujem nad 1,35m, obloženie vane, kuchyne pri dreze a záchodu do cca 1m. Dom je v dobrom technickom stave.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

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

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1964	8*15	120	120/120=1,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.2 plastové	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150

<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>7175</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1255</b>

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,629$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7175 + 1255 * 1,000)/30,1260$	279,82

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom :

Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 /ISBN 80-7100-827-3/, je predpokladaná základná životnosť pre budovy pre bývanie (JKSO 803) - murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. 30-45 - 80 - 100 rokov, pre hodnotený objekt vzhľadom jeho začiatok výstavby a na dobrý stav stanovujem životnosť na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1964	56	44	100	56,00	44,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	279,82 €/m <sup>2</sup> *120,00 m <sup>2</sup> *2,629*0,95	83 863,73
Technická hodnota	44,00% z 83 863,73	36 900,04

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Drobná stavba na parcele číslo 476.****POPIS STAVBY**

Samostatne stojaci jednopodlažný objekt murovaný zo sedlovou strechou slúži pravdepodobne na hospodárske a skladové účely a ako príslušenstvo k rodinnému domu. Steny murované uvažujem z pórobetónových tvárnic. Strecha sedlová drevená so strešnou krytinou z azbestocementových dosiek. Dvere a okná jednoduché drevené. Podlahu uvažujem z betonového poteru. Úprava vnútorných povrchov hladká omietka. Drobnú stavbu uvažujem bez napojenia na energie.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1964	3*4	12	18/12=1,500

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>3525</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,629$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3525 + 0 * 1,500)/30,1260$	117,01

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1964	56	24	80	70,00	30,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	117,01 €/m <sup>2</sup> *12,00 m <sup>2</sup> *2,629*0,95	3 506,86
Technická hodnota	30,00% z 3 506,86	1 052,06

**2.2.2 Oplotenie uličná strana na parcele číslo 476.**

Oplotenie tvorí vstupnú časť do záhrady a k rodinnému domu z SV časti pozemku. Konštrukcia základy betónové, stĺpiky oceľové s výplňou z strojového pletiva a oddeľuje pozemok rodinného domu od uličného priestranstva. Technické vyhotovenie a vek objektu boli špecifikované odborným odhadom. Podrobnejší popis objektu a jeho vybavenia je uvedený v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	27,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

**Dĺžka plotu:** 15 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 15\*1,8 = 27,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie uličná strana na parcele číslo 476.	1964	56	4	60	93,33	6,67



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 27,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$	2 673,15
Technická hodnota	6,67 % z 2 673,15 €	178,30

**2.2.3 Vodovodná prípojka na parc.č. 476**

Vodovodná prípojka na parc.č.476 slúži na zásobovanie rodinného domu pitnou vodou. Technické vyhotovenie a vek objektu boli stanovené odborným odhadom. Podrobnejší popis objektu a jeho vybavenia je uvedený v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

**Počet merných jednotiek:** 6 bm

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č. 476	1964	56	4	60	93,33	6,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	621,74
Technická hodnota	6,67 % z 621,74 €	41,47

## 2.2.4 Vodomerná šachta na parc.č. 476

Vodomerná šachta na parc.č. 476 slúži na osadenie, revíziu a údržbu vodomera a príslušných armatúr pod úrovňou terénu. Technické vyhotovenie a vek objektu boli stanovené odborným odhadom. Podrobnejší popis objektu a jeho vybavenia je uvedený v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,2*1,5*0,9 = 1,62 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č. 476	1964	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,62 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	1 028,78
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 1\,028,78 \text{ €}$	68,62

## 2.2.5 Žumpa na parc.č. 476

Žumpa na parc.č. 476 slúži na dočasný zber odpadovej vody z rodinného domu. Technické vyhotovenie, vek a trasovanie objektu boli odhadnuté odborným odhadom znalca. Podrobnejší popis objektu a jeho vybavenia je uvedený v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č. 476	1964	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	3 233,23
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 3 233,23 \text{ €}$	215,66

### 2.2.6 Plynová prípojka na parc.č. 476

Plynová prípojka na parc.č. 476 slúži na pripojenie rodinného domu na verejnú plynovodnú sieť. Technické vyhotovenie a vek objektu boli stanovené odborným odhadom. Podrobnejší popis objektu a jeho vybavenia je uvedený v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 6 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc.č. 476	1980	40	10	50	80,00	20,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	211,44
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 211,44 \text{ €}$	42,29

### 2.2.7 Elektrická prípojka na parc.č. 476

Prípojka elektriny na parc.č. 476 slúži na pripojenie rodinného domu na verejnú elektrickú sieť. Technické vyhotovenie a vek objektu boli stanovené odborným odhadom. Podrobnejší popis objektu a jeho vybavenia je uvedený v bodovom hodnotení pri stanovení rozpočtového ukazovateľa.

## 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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 9 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc.č. 476	1964	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,95$	216,46
Technická hodnota	6,67 % z 216,46 €	14,44

## 2.2.8 Spevnená plocha dvor na parcele číslo 476

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $17*6 = 102 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha dvor na parcele číslo 476	2000	20	30	50	40,00	60,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	102 m <sup>2</sup> ZP * 10,95 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,629 * 0,95	2 789,51
Technická hodnota	60,00 % z 2 789,51 €	1 673,71

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom súpisné číslo 369 na parcele číslo 476</b>	<b>83 863,73</b>	<b>36 900,04</b>
<b>Drobná stavba na parcele číslo 476.</b>	<b>3 506,86</b>	<b>1 052,06</b>
<b>Oplotenie uličná strana na parcele číslo 476.</b>	<b>2 673,15</b>	<b>178,30</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka na parc.č. 476	621,74	41,47
Vodomerná šachta na parc.č. 476	1 028,78	68,62
Žumpa na parc.č. 476	3 233,23	215,66
Plynová prípojka na parc.č. 476	211,44	42,29
Elektrická prípojka na parc.č. 476	216,46	14,44
Spevnená plocha dvor na parcele číslo 476	2 789,51	1 673,71
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>8 101,16</b>	<b>2 056,19</b>
<b>Celkom:</b>	<b>98 144,90</b>	<b>40 186,59</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) analýza polohy nehnuteľnosti :

Nový Život sa nachádza cca 32 km od Bratislavy. Obec je tvorená menšími časťami a to Eliášovce, Tonkovce, Vojtechovce a Malý Máger. Je to menšia obec s počtom obyvateľov 2200. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v časti Malý Máger. V obci je obecný úrad, materská škola, reštaurácia, kultúrny dom a niekoľko menších obchodov. Zvýšený záujem o nehnuteľnosti vyplýva hlavne z dobrej polohy, vzdialenosti hlavného mesta Bratislavy a blízkosť okresného mesta Senec, ktoré sa veľmi dynamicky rozvíja. Trh z nehnuteľnosťami podobného charakteru je v tejto obci úrovni dopytu, ktorý je v rovnováhe s existujúcou ponukou. Doprava v obci je medzimestská. Dopravné spojenie s centrom hlavného mesta ako aj okresného mesta je dobré (autom alebo autobusom do 30 min mimo ranných a večerných dopravných špičiek kedy je doba násobne väčšia). Napojenie dopravy do Bratislavy je možné sieťou podnikov SAD. Vzdialenosť zastávky SAD od nehnuteľností je do 1 km. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej časti obce. V obci sa nachádza obecný úrad, pošta, základná škola, obchody s potravinami a priemyselným tovarom. Nehnuteľnosti sú prístupné z verejnej cestnej komunikácie na parc. č. 192/3 LV nezaložený. Inžinierske siete vody, plynu a elektriny sú vedené v priestore cestnej komunikácie v dosahu nehnuteľnosti. Možnosti napojenia pozemku na inžinierske siete boli uvažované vzhľadom na umiestnenie meračov jednotlivých rozvodov pri rodinnom dome. Susedné pozemky sú čiastočne zastavané rodinnými domami štandardného vybavenia. Pracovné možnosti obyvateľstva v Bratislave a okolí sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia republiky. Životné prostredie v okolí nehnuteľností ovplyvňované bežným hlukom a prachom od dopravy. Hustota obyvateľstva je vzhľadom k zástavbe malá. V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádza význačná prírodná lokalita - chránená vodohospodárska oblasť -

Malého Dunaja. Dostupnosť úradov na úrovni okresu v centre mesta Dunajská Streda je vo vzdialenosti cca 24 km, krajského úradu Trnavského kraja a úradov štátnej správy na úrovni kraja v krajskom meste Trnava je vo vzdialenosti cca 40km, približne rovnako ako od Hlavného mesta Bratislavy. Nehnuteľnosť hodnotím ako priemernú.

#### **b) analýza využitia nehnuteľnosti :**

Hodnotený rodinný dom je pravdepodobne využívaný vlastníckmi na účely bývania. Iné využitie ako na účely bývania sa v súčasnosti nedá predpokladať. Z hľadiska konštrukčného riešenia objektu v súčasnom stave nie je možné uvažovať so zásadnými zmenami oproti súčasnému dispozičnému riešeniu.

#### **c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :**

Na nehnuteľnostiach pri čiastočnej obhliadke nebolo možné overiť všetky riziká v súvislosti s jeho priamym využívaním.

Na nehnuteľnosť podľa LV viaznu ťarchy :

- Vklad záložného práva v prospech :BJP,s.r.o.,IČO 35 806 656,Račianska 109/C,831 02 Bratislava,podľa V- 4010/12,pol.vz.59/12.

- Exekučné záložné právo na nehnut. na zabezpečenie pohľadávky oprávň.POHOTOVOŠŤ s.r.o.,Pribinova 25,811 09 Bratislava,IČO:35807598,Z -4735/12- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 2316/10 zo dňa 4.5.2012 EÚ Bratislava, JUDr.Rudolf Krutý-súdny exekútor pol.vz.60/12.

- Exekučné záložné právo na nehnut.na zabezpečenie pohľadávky oprávň.CETELEM SLOVENSKO a.s., Panenská 7,Bratislava IČO:35787783,Z -4015/13- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 269/2011 zo dňa 27.5.2013 EÚ Kynceľová,JUDr.Roman Fogta,-č.z.40/13.

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: POHOTOVOŠŤ, s.r.o., Pribonova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2764/10 zo dňa 30.03.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Z-2894/15, č.z. 50/15

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256 na základe exekučného príkazu č. EX 9526/2016 zo dňa 26.09.2016,

- Exekútorický úrad Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák, Z-7983/16, č.z. 149/16  
Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky:EOS KSI Česká republika,s.r.o., Novodvorská 997, 142 21 Praha 4, ČR ,25117483, Z 74/17 exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva č. EX 12366/16 zo dňa 19.12.2016 ,SE JUDr.Krutý Rudolf,PhD.- č.z.3/2017

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SLOVAKIA ENERGY, s.r.o., IČO:36807702, Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava-Ružinov na základe exekučného príkazu č. 143EX 80/18 zo dňa 05.04.2018, Exekútorický úrad Senica, JUDr.Blanka Ružeková, Z-2607/2018, č.z.38/18

- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 0/44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov,IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.143EX 265/19 zo dňa 05.08.2020 Exekútorický úrad Senica,JUDr.Blanka Ružeková súdny exekútor,Z-6798/2020,- č.z.87/20.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciacie v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 (ISBN 80–7100–827-3), sa začali objavovať lokality, kde dochádza k disproporciám medzi všeobecnou hodnotou stanovenou podľa tejto metodiky s definovanými priemernými koeficientmi polohovej diferenciacie a všeobecnou hodnotou bežne realizovanou na relevantnom realitnom trhu. Priemerné koeficienty polohovej diferenciacie uvádzané v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, sú iba orientačné údaje. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie stanovujem vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vzdialenosť mesta Bratislava, dopravné podmienky, možnosť parkovania a ostatné faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,050	10	10,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75



<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinnatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
<b>11</b>	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,350	7	2,45
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>85,47</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 85,47 / 180$	0,475
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 40\ 186,59 \text{ €} * 0,475$	<b>19 088,63 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 Pozemok

##### POPIS

Ohodnocované pozemky podľa LV sú vo výlučnom vlastníctve. Podľa informácií z miestnej obhliadky sa v dosahu nachádzajú dostupné inžinierske siete elektrina, voda, plyn a kanalizácia do žumpy. Podľa LV ide o druh pozemkov - zastavaná plocha a nádvorie a záhrada. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Spôsoby využívania pozemkov:

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

Vzhľadom na pretrvávajúci záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite, uvažujem pri určovaní jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku 50 % z jednotkovej východiskovej hodnoty mesta Bratislavy, z ktorého vyplýva zvýšený záujem.  $VH_{Mj} = 66,39 \text{ EUR/m}^2$ .

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
476	zastavané plochy a nádvoria	437	437,00	1/1	437,00
477	záhrada	663	663,00	1/1	663,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>1 100,00</b>

**Obec:**

Nový Život

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 33,20 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,0200
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,0200$	33,86 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 100,00 \text{ m}^2 * 33,86 \text{ €/m}^2$	37 246,00 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 476	14 796,82
parcelsa č. 477	22 449,18
<b>Spolu</b>	<b>37 246,00</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty. Predmet znaleckého skúmania: rodinného domu s.č. 369 na parc.č. 476 k.ú. Malý Máger, príslušenstva k rodinnému domu a pozemkov parc.č. 476,477 k.ú. Malý Máger, obec NOVÝ ŽIVOT, okres Dunajská Streda. Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciacie, pri ohodnotení predmetu posúdenia najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii dostatočného množstva prístupných a preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 19 088,63 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 37 246,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom súpisné číslo 369 na parcele číslo 476</b>	<b>17 527,52</b>
<b>Drobná stavba na parcele číslo 476.</b>	<b>499,73</b>
<b>Oplotenie uličná strana na parcele číslo 476.</b>	<b>84,69</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka na parc.č. 476	19,70
Vodomerná šachta na parc.č. 476	32,59
Žumpa na parc.č. 476	102,44
Plynová prípojka na parc.č. 476	20,09
Elektrická prípojka na parc.č. 476	6,86
Spevnená plocha dvor na parcele číslo 476	795,01
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>976,69</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>19 088,63</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 476 (437 m <sup>2</sup> )	14 796,82
Pozemok - parc. č. 477 (663 m <sup>2</sup> )	22 449,18
<b>Spolu pozemky (1 100,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>37 246,00</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>56 334,63</b>

<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>56 300,00</b>
------------------------------	------------------

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 56 300,00 €**

**Slovom: Päťdesiatšesťtisícristo Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na nehnuteľnosť podľa LV viaznu ťarchy :

- Vklad záložného práva v prospech :BJP,s.r.o.,IČO 35 806 656,Račianska 109/C,831 02 Bratislava, podľa V- 4010/12, pol.vz.59/12.
- Exekučné záložné právo na nehnut. na zabezpečenie pohľadávky oprávň.POHOTOVOSŤ s.r.o.,Pribinova 25,811 09 Bratislava,IČO:35807598,Z -4735/12- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 2316/10 zo dňa 4.5.2012 EÚ Bratislava, JUDr.Rudolf Krutý-súdny exekútor pol.vz.60/12.
- Exekučné záložné právo na nehnut.na zabezpečenie pohľadávky oprávň.CETELEM SLOVENSKO a.s., Panenská 7,Bratislava IČO:35787783,Z -4015/13- exek.príkaz na zriadenie ex.zál.práva č.EX 269/2011 zo dňa 27.5.2013 EÚ Kynceľová,JUDr.Roman Fogta,-č.z.40/13.
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribonova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2764/10 zo dňa 30.03.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Z-2894/15, č.z. 50/15
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256 na základe exekučného príkazu č. EX 9526/2016 zo dňa 26.09.2016,
- Exekútorický úrad Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák, Z-7983/16, č.z. 149/16
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky:EOS KSI Česká republika,s.r.o., Novodvorská 997, 142 21 Praha 4, ČR ,25117483, Z 74/17 exekučný príkaz na zriadenie ex.zál.práva č. EX 12366/16 zo dňa 19.12.2016 ,SE JUDr.Krutý Rudolf,PhD.- č.z.3/2017
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SLOVAKIA ENERGY, s.r.o., IČO:36807702, Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava-Ružinov na základe exekučného príkazu č. 143EX 80/18 zo dňa 05.04.2018, Exekútorický úrad Senica, JUDr.Blanka Ružeková, Z-2607/2018, č.z.38/18
- Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 0/44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov,IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.143EX 265/19 zo dňa 05.08.2020 Exekútorický úrad Senica,JUDr.Blanka Ružeková súdny exekútor,Z-6798/2020,- č.z.87/20.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má výrazný vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť.

V Senci dňa 26.8.2020

Robert Hirsch

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku DD1/2020 zo dňa 17.06.2020.1xA4
- Potvrdenie o veku stavby OcUNŽ 328/2020, vydané obecným úradom obce Nový Život dňa 06.07.2020.1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.408 k.ú. Malý Máger zo dňa 25.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál.2xA4
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Malý Máger zo dňa 25.08.2020 vytvorená cez katastrálny portál.1xA4
- Mapka lokality.1xA4
- Zameranie z portálu <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk>.1xA4
- Fotodokumentácia.1xA4



Lumax Slovakia s.r.o.

DD 1/2020

Rozálka 2, 902 01 Pezinok, korešpondenčná adresa: Tri Vody I. č. 28, 900 45 Malinovo, IČO: 46 642 293, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo 81016/B, Mobil: 0948 167 168, Mail: info@drazbyrealit.sk

Ing. Róbert Hirsch  
Pezinská 53  
903 01 Senec

### Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku

Na základe notárskej zápisnice spísanej notárom JUDr. Ľubomírom Vlhom, Notársky úrad Bratislava I. N 510/2012, Nz 27095/2012, NCRIs 27690/2012 zo dňa 27.07.2012, v zmysle čl. IV ods. Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 27.07.2012, v zmysle § 151j a § 151i Občianskeho zákonníka, § 12 zákona č. 523/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby zo dňa 08.06.2020,

Vás žiadam o vyhotovenie znaleckého posudku k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 408 v katastrálnom území Malý Máger:

parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:  
parc. č. 476, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 437 m<sup>2</sup>  
parc. č. 477 záhrada vo výmere 663 m<sup>2</sup>  
dom so súpisným číslom 369, postavený na parcele č. 476

vo vlastníctve I Andrea Poláková, rod. Poláková, nar. 14.07.1978, Námestie padlých hrdinov 108/24, 900 28 Ivanka pri Dunaji, SR, vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1.

Oceňovanie predmetných nehnuteľností sa uskutoční dňa **10. júla 2020 o 15:00** na mieste samom.

V znaleckom posudku žiadam ohodnotiť aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.

Znalecký posudok žiadam vyhotoviť v 5 rovnopisoch.

V Malinove dňa 17.06.2020

Peter Dudák  
konateľ

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Peter Dudák", written over the typed name and title.

## OBEC NOVÝ ŽIVOT

IČO: 305626, tel. č. 031/5692473, fax. 031/5692552, e-mail: [novyzivot@novyzivot.sk](mailto:novyzivot@novyzivot.sk)

Obecný úrad, 930 38 Nový Život 55

Titl.  
Lumax Slovakia s.r.o.  
Rozálka 2  
902 01 Pezinok

✉ Váš list číslo/zo dňa DD 1/2020/29.06.2020	Naše číslo OcUNŽ-328/2020	☎ Vybavuje/linka starosta/11	Nový Život 06.07.2020
---	------------------------------	---------------------------------	--------------------------

Vec: **Odpoveď na žiadosť o poskytnutie súčinnosti**

Na základe Vašej žiadosti o súčinnosť vyššie uvedeného čísla, zo dňa 29.06.2020, ktorá nám bola doručená dňa 03.07.2020, obec Nový Život vydáva toto potvrdenie o veku stavby:

Obecný úrad v Novom Živote, na základe údajov získaných z evidencie bývalého MNV, týmto p o t v r d z u j e, že rodinný dom súpisného čísla 369, stojaci na pozemku parc. registra „C“ č. 476 v kat. území Malý Máger, v obci Nový Život, vedenej na LV č. 408, bol postavený pôvodnými vlastníkmi na základe stavebného povolenia vydaného v roku 1961 a daný do užívania rozhodnutím č. 13/1964, zo dňa 25.09.1964.

OBEC NOVÝ ŽIVOT  
Obecný úrad  
Elišovce 55  
930 38 Nový Život



JUDr. Tibor F e h é r  
starosta obce



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Dunajská Streda

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: NOVÝ ŽIVOT

Dátum vyhotovenia: 25.08.2020

Katastrálne územie: Malý Máger

Čas vyhotovenia: 22:54:30

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 408**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
476	437	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501
477	663	záhrada	4	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
369	476	10	DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Poláková Andrea r. Poláková, Námestie padlých hrdinov 108/24, Ivanka pri Dunaji, PSČ 900 28, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 14.07.1978

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: BJP, s.r.o., IČO 35 806 656, Račianska 109/C, 831 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby, ( vklad povolený pod. č. V-4010/12 ) P-1130/2017-č.z.181/17

Titul nadobudnutia

V-229/12 Kúpna zmluva právopl.dňa:19.1.2012,N 10/2012, Nz 1683/2012,pol.vz.7/12.

Titul nadobudnutia

V-4010/12 Záložná zmluva právopl.dňa 5.9.2012,pol.vz.59/12.

## ČASŤ C: ŤARCHY

## Por.č.:

- 1 Vklad záložného práva v prospech :BJP,s.r.o.,IČO 35 806 656,Račianska 109/C,831 02 Bratislava,podľa V-4010/12,pol.vz.59/12.
- 1 Exekučné záložné právo na nehnut. na zabezpečenie pohľadávky oprávn.POHOTOVOŠŤ s.r.o.,Pribinova 25,811 09 Bratislava,IČO:35807598,Z -4735/12- exek.priказ na zriadenie ex.zál.práva č.EX 2316/10 zo dňa 4.5.2012 EÚ Bratislava, JUDr.Rudolf Krutý-súdny exekútor pol.vz.60/12.
- 1 Exekučné záložné právo na nehnut.na zabezpečenie pohľadávky oprávn.CETELEM SLOVENSKO a.s., Panenská 7,Bratislava IČO:35787783,Z -4015/13- exek.priказ na zriadenie ex.zál.práva č.EX 269/2011 zo dňa 27.5.2013 EÚ Kynceľová,JUDr.Roman Fogta,-č.z.40/13.
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: POHOTOVOŠŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava, IČO:35807598 na základe exekučného príkazu na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2764/10 zo dňa 30.03.2015, EÚ Bratislava, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Z-2894/15, č.z. 50/15
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: Slovenský plynárenský priemysel, a.s., Mlynské nivy 44/A, 825 11 Bratislava, IČO: 35815256 na základe exekučného príkazu č. EX 9526/2016 zo dňa 26.09.2016, Exekútorický úrad Banská Bystrica, Mgr.Jozef Deák, Z-7983/16, č.z. 149/16
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky:EOS KSI Česká republika,s.r.o., Novodvorská 997, 142 21 Praha 4, ČR ,25117483, Z 74/17 exekučný príказ na zriadenie ex.zál.práva č. EX 12366/16 zo dňa 19.12.2016 ,SE JUDr.Krutý Rudolf,PhD.- č.z.3/2017
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SLOVAKIA ENERGY, s.r.o., IČO:36807702, Plynárenská 7/A, 821 09 Bratislava-Ružinov na základe exekučného príkazu č. 143EX 80/18 zo dňa 05.04.2018, Exekútorický úrad Senica, JUDr.Blanka Ružeková, Z-2607/2018, č.z.38/18
- 1 Exekučné záložné právo na zabezpečenie pohľadávky: SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 0/44/b, 825 11 Bratislava-Ružinov,IČO: 35910739 na základe exekučného príkazu č.143EX 265/19 zo dňa 05.08.2020 Exekútorický úrad Senica,JUDr.Blanka Ružeková súdny exekútor,Z-6798/2020,-č.z.87/20.

## Iné údaje:

Bez zápisu.

## Poznámka:

Bez zápisu.

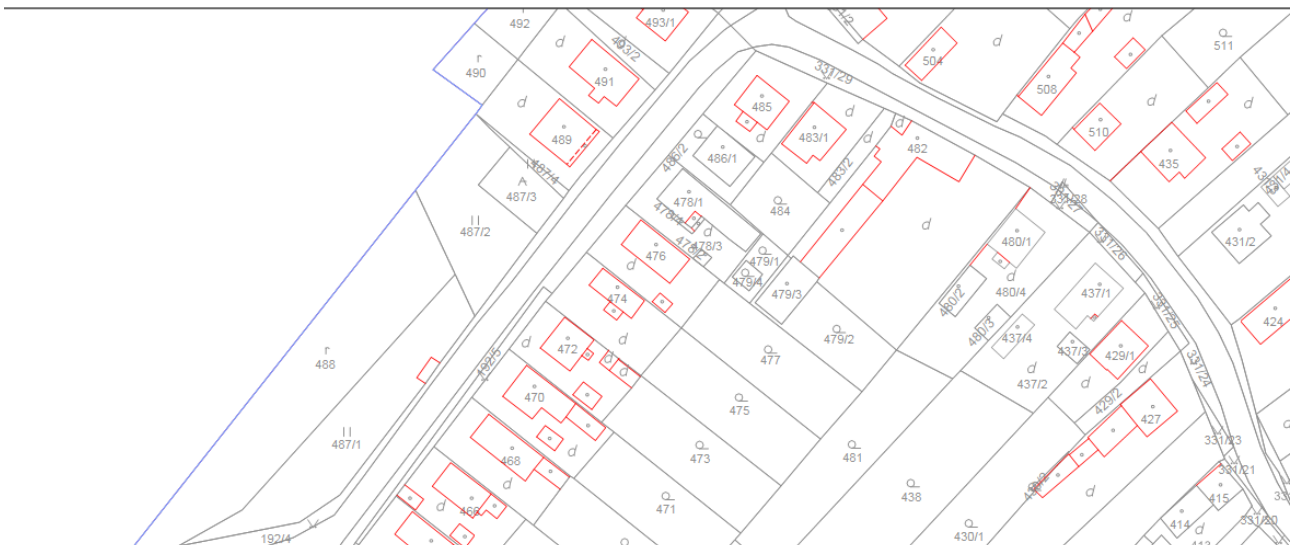
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

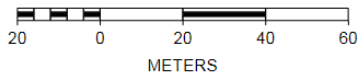
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Dunajská Streda  
Obec: NOVÝ ŽIVOT  
Katastrálne územie: Malý Máger

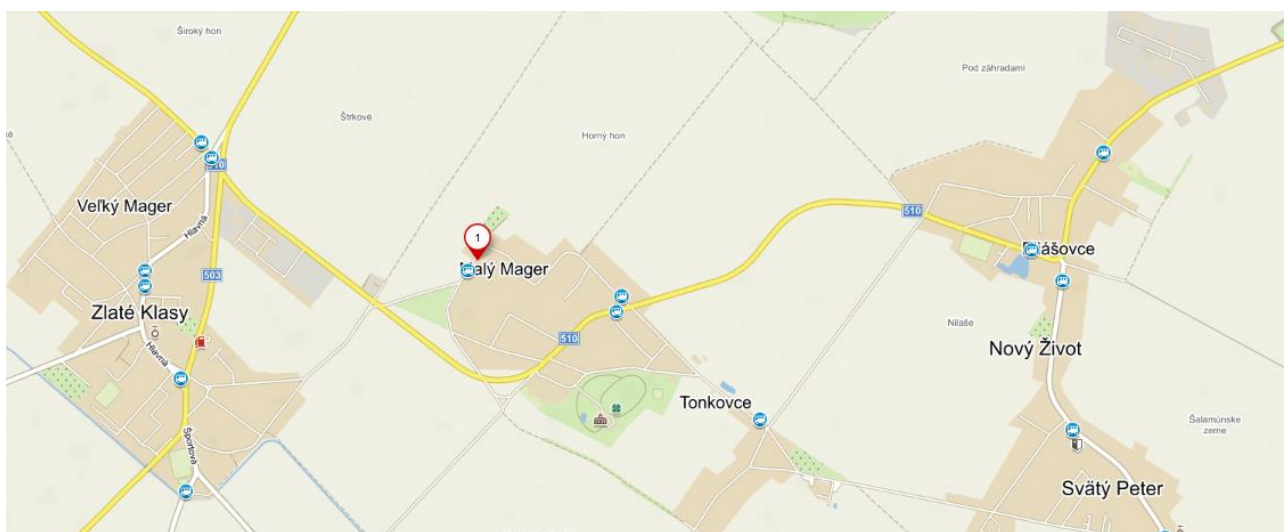
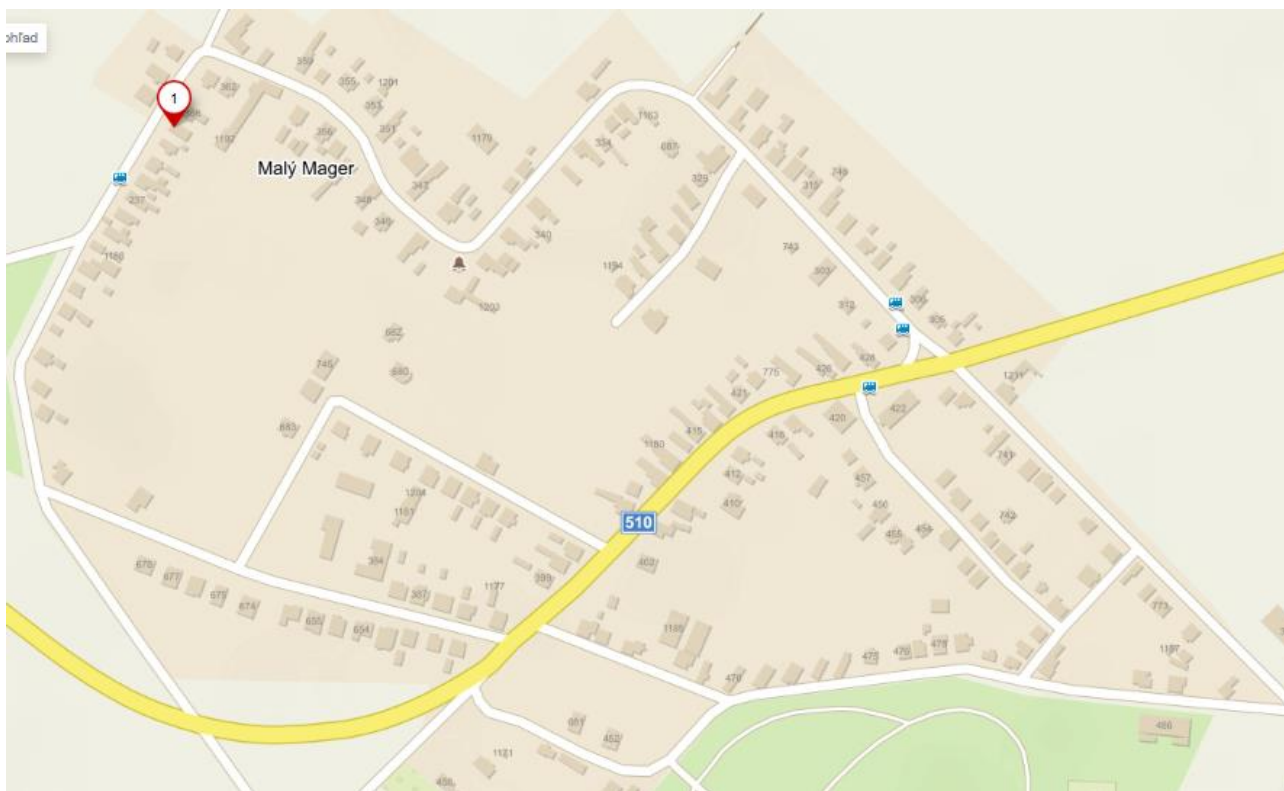
25. augusta 2020 22:58



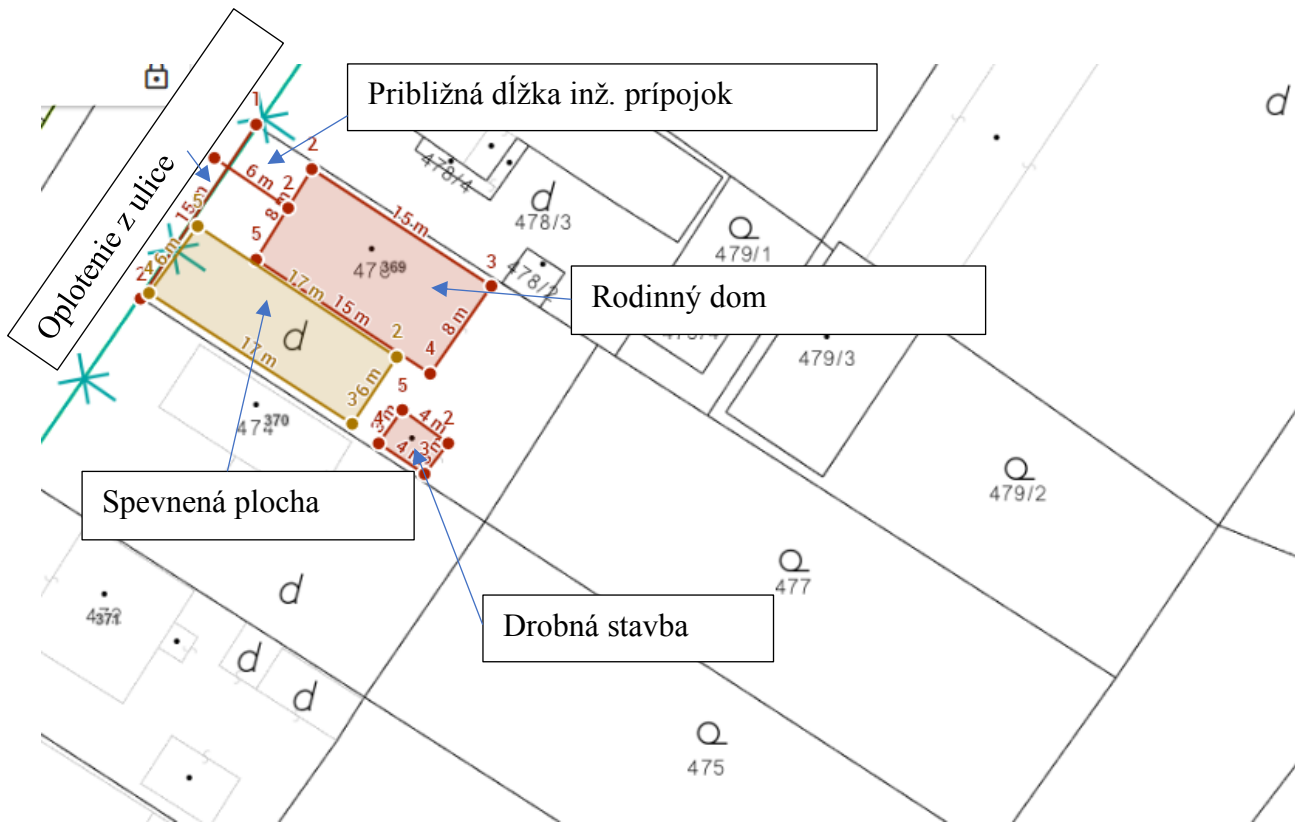
SCALE 1 : 1 510



Mapka lokality:



Zameranie z portálu <https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk>.





Fotodokumentácia:



Pohľad na RD západný



Pohľad na RD severozápadný



Oplotenie a HUP



Vstup do RD a spevnená plocha



Drobná stavba



Plechová brána



## **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, v odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915384. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 75/2020.

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

.....  
Ing. Róbert Hirsch