

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: DRAŽBY REALÍT s.r.o.
Tri vody I. 28
900 45 Malinovo

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 10.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

203/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 5639 na pozemku parc. č. 5512/265 s príslušenstvom, záhradného domčeka na parc. č. 5512/302 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 40 (13)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 5639 na pozemku parc. č. 5512/265 s príslušenstvom, záhradného domčeka na parc. č. 5512/302 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Bratislavský kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

2.11.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.11.2022 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 10.10.2022

ZP 131/2020 JUDr. Ing. Marián Raiter

ZP 10/2021 JUDr. Ing. Marián Raiter

ZP 211/2021 JUDr. Ing. Marián Raiter

ZP 129/2022 Ing. Lucia Magulová

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 2.11.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 10463 pre k.ú. Senec zo dňa 3.11.2022

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 3.11.2022

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 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 platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

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

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnuteľnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí 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.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

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 (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 10463 v k.ú. Senec. List vlastníctva č. 10463 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 10463

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.
5512/132	397	Ostatná plocha	34	2
5512/265	174	Zastavaná plocha a nádvorie	15	2
5512/302	32	Zastavaná plocha a nádvorie	17	2

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
5639	5512/265	10	rodinný dom	1
	5512/302	20	záhradný domček	1

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Németh Peter r. Németh,

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-2573/2021 zo dňa 06.04.2021

Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby spojené s užívaním č.j. Výst. 539-21-Sc,Kt
právoplatné dňa 22.06.2021, Z-3445/21

Iné údaje:

Geometrický plán č. ov. G1-388/2021 zo dňa 16.03.2021, ZPMZ č. 9587 k Z-3445/2021

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/302 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302. P-218/22

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265 a na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265. P-218/22

C. Ďalšie:

1 Záložné právo v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 (vz 2522/21) a na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265, podľa zmluvy č. V-2571/2021 zo dňa 01.04.2021.

1 Záložné právo v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/302 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302, podľa zmluvy č. V-6067/2021 zo dňa 18.10.2021.

1 Záložné právo v prospech Romana Hečková r. Hečková nar. 11.12.1980, Bulíkova 7 Bratislava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265, 5512/302, na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302, podľa zmluvy č. V3066/2022 zo dňa 05.04.2022.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 2.11.2022 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia nehnuteľnosti z exteriéru vyhotovená znalcom dňa 2.11.2022. Nehnutel'nosť

mi počas obhliadky 2.11.2022 nebola prístupná. Nakoľko som v júni 2022 na predmetné nehnuteľnosti vyhotovovala znalecký posudok, vychádzam pri ohodnotení z vlastného posudku a poskytnutých podkladov.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Boli zistené zmeny v rozmiestnení deliacich priečok rodinného domu, zastavaná plocha zostala nezmenená.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp. č. 5639 na parc. č. 5512/265 s príslušenstvom

Záhradný domček bez súpisného čísla na parc. č. 5512/302

Pozemok parc. č. 5512/132, 5512/265, 5512/302

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 5639 na parc. č. 5512/265

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. č. 5639 na pozemku parc. č. 5512/265 k.ú. Senec, na Fialkovej ulici č. 3. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s jedným nadzemným podlažím bez podpiwničenia so sedlovou strechou. Dom je situovaný v novovznikajúcej štvrti - Senec gardens, mimo zastavaného územia mesta Senec.

Dispozičné riešenie:

Dom pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: zádverie, chodba, technická miestnosť, šatník, kuchyňa, komora, 2x kúpeľňa a terasa.

Technické riešenie:

Rodinný dom je založený na pásových betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie a deliace konštrukcie sú z tvárnic YTONG. Strecha je sedlová s krytinou Bramac. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné z hliníkového plechu. Stropné konštrukcie sú znížené so zabudovanými sietidlami. Úpravu vonkajších povrchov tvorí štruktúrovaná silikátová omietka ako finálna vrstva kontaktného zatepl'ovacieho systému, na čelnej strane domu je obklad. Okná a vstupné dvere sú plastové s izolačným trojsklom a exteriérovým žalúziami na diaľkové ovládanie. Vnútorne dvere sú drevené v obložkových zárubniach. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné drevené podlahy hr. 18 mm, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Úpravu vnútorných povrchov tvoria sadrové hladké omietky, podhl'ady zo sadrokartónu s okrasnými rímsami. V kuchyni je kuchynská linka na mieru, s masívnou drevenou pracovnou doskou a stolom a vstavanými spotrebičmi: indukčnou varnou doskou, elektrickou rúrou, umývačkou riadu, chladničkou, digestorom a nerezovým drezom. V dome sú dve kúpeľne, v jednej z nich je samostatne stojaca vaňa, sprchová zástena, keramické umývadlo so spodnou skrinkou a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. V druhej kúpeľni je samostatne stojaca vaňa, keramické umývadlo so spodnou skrinkou a keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom. V obývacej miestnosti s kuchyňou je na časti stien drevený obklad. V dome sú 3 vstavané skrine. Vykurovanie domu je ústredné teplovodné podlahové plynovým kondenzačným kotlom so súbežnou prípravou TUV. Rozvody elektroinštalácie sú kompletne svetelné aj motorické s rozvádzačom a automatickými ističmi. Rozvody zdravotníckej techniky sú kompletne, plastové. Dom je napojený na všetky inžinierske siete vrátane plynu. Dom je klimatizovaný, má predprípravu na zelené energie. Použité materiály a zariadenia sú vyššieho štandardu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2019	20,65*8,4	173,46	120/173,46=0,692

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.3.d umelý kameň nad 1/3 do 1/2	50
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.3 hliníkové	200
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	

	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
-	Konštrukcie navyše	
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 110 - 200 mm	3
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 2x vnútorná	120
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 2x vnútorná	120
	Zateplenie podláh EPS, vrátane PE fólie, ťažká / ľahká podlaha hr. 100 - 150 mm	1
	Spolu	9104

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (11 bm)	990
37	Vnútorné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	130
	37.5 umývadlo (4 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	140
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	100
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (2 ks)	120
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40

	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
44	Vstavané skrine	
	44.1 (3 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie naviac	
	Jacuzzi (1 ks)	393
	Spolu	3873

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(9104 + 3873 * 0,692) / 30,1260$	391,16

TECHNICKÝ STAV

Dom bol postavený v roku 2019. Údržba objektu bola dobrá, technický stav a opotrebenie zodpovedá veku domu. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2019	3	97	100	3,00	97,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$391,16 \text{ €/m}^2 * 173,46 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	226 268,23
Technická hodnota	$97,00\% \text{ z } 226 268,23$	219 480,18

2.1.2 Záhradný domček na parc. č. 5512/302

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je stavba na pozemku parc. č. 5512/302, evidovaná na LV č. 10463 k.ú. Senec ako záhradný domček. Jedná sa o samostatne stojaci prízemný nepodpivničený objekt, pozostávajúci z jednej bytovej miestnosti.

Stavba je založená betónových základoch, obvodové steny sú murované, strecha plochá s fóliovou krytinou. Strop je drevený s viditeľnými trámami a dreveným záklopom. Podlahu tvorí keramická dlažba. Okná a vstupné dvere sú plastové s izolačným trojsklom. Vykurovanie je elektrické podlahové. Domček je klimatizovaný.

Elektroinštalácia je svetelná aj motorická s automatickým istením. Na fasáde je vyvedená voda na polievanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2021	8*4	32	$120/32=3,750$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
-----	---------	---------

2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.8 z fólií PVC	365
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
15	Obklady fasád	
	15.1.a obklady šindľom nad 2/3	380
	15.3.a obklady šindľom nad 1/3 do 1/2	180
17	Dvere	
	17.6 oceľové a hliníkové zasklené	555
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.a podlahové elektrické	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
-	Konštrukcie naviac	
	Klimatizácia 1 Vonkajšia + 1x vnútorná	530
	Spolu	6845

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	240

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6845 + 240 * 3,750) / 30,1260$	257,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2021	1	79	80	1,25	98,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	257,09 €/m ² *32,00 m ² *3,176*1,05	27 435,00
Technická hodnota	98,75% z 27 435,00	27 092,06

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Sklad náradia****POPIS STAVBY**

Z ľavej strany rodinného domu je sklad náradia. Umiestnenie stavby:

Základy tvoria základové pásy. Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obité. Strecha je pultová s krytinou z lexanu. Klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov - brizolit, úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou. Výplne otvorov - dvere - drevo plastové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2020	2,1*4,3	9,03	18/9,03=1,993

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité	1005
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.2 z hliníkového plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	145
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladený betón s náterom	350

Spolu	4380
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4380 + 0 * 1,993) / 30,1260$	145,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	2	58	60	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145,39 \text{ €/m}^2 * 9,03 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	4 378,16
Technická hodnota	96,67% z 4 378,16	4 232,37

2.2.2 Oplotenie od ulice

Oplotenie od ulice bolo vyhotovené v roku 2020 z omietnutých prefabrikovaných plotových dielcov. V oplotení je jedna bránka a dve diaľkovo ovládané posuvné brány so zrýchleným pohonom. V oplotení je osadený wallbox 16/32 A. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	25,50m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 15 m

Plošná plocha výplne: $15 * 1,7 = 25,50 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice	2020	2	78	80	2,50	97,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 25,50\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,176 * 1,05$	4 795,23
Technická hodnota	97,50 % z 4 795,23 €	4 675,35

2.2.3 Oplotenie dvora

Oplotenie záhrady je vyhotovené zo stĺpikov osadených v betónovom základe, výplň tvoria drevoplastové dosky. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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	60,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	108,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 60 m
Pohľadová plocha výplne: $60 * 1,8 = 108,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie dvora	2020	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 108,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 1,05$	11 165,31
Technická hodnota	96,00 % z 11 165,31 €	10 718,70

2.2.4 Oplotenie dvora - zdvojené**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocel'ových, betónových alebo drevených	60,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	108,00m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
--	------	------	-------------

Dĺžka plotu: 60 m
Pohľadová plocha výplne: $60 \cdot 1,8 = 108,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie dvora - zdvojené	2020	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 108,00 \text{ m}^2 \cdot 11,62 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,176 \cdot 1,05$	6 144,30
Technická hodnota	96,00 % z 6 144,30 €	5 898,53

2.2.5 Vrtaná studňa

Vrtaná studňa bola vyhotovená v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 16 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vrtaná studňa	2019	3	97	100	3,00	97,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} \cdot 16 \text{ m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,176 \cdot 1,05$	5 154,23
Technická hodnota	97,00 % z 5 154,23 €	4 999,60

2.2.6 Prípojka vody

Vodovodná prípojka zásobuje rodinný dom pitnou vodou z verejného vodovodu. Vybudovaná bola v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2019	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	991,87
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 991,87 \text{ €}$	932,36

2.2.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 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: $1,5 * 1,5 * 1,2 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2019	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 1,05$	2 289,44
Technická hodnota	$96,25 \% \text{ z } 2 289,44 \text{ €}$	2 203,59

2.2.8 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka odvádza splaškovú kanalizáciu z rodinného domu do verejnej kanalizácie. Vybudovaná bola v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $9+5+10 = 24 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2019	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	2 271,40
Technická hodnota	$96,25 \% \text{ z } 2 271,40 \text{ €}$	2 186,22

2.2.9 Revízná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná šachta	2019	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,176 * 1,05$	1 012,85
Technická hodnota	$96,25 \% \text{ z } 1 012,85 \text{ €}$	974,87

2.2.10 Prípojka plynu

Prípojka plynu je vedená zo skrinky merania v oplotení do technickej miestnosti domu. Bola vybudovaná v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2019	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	376,43
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 376,43 \text{ €}$	353,84

2.2.11 Elektrická prípojka

Zemná elektrická prípojka je vedená zo skrinky merania v oplatení do hlavného rozvádzača domu. Bola vybudovaná v roku 2019. 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.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2019	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,176 * 1,05$	260,11
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 260,11 \text{ €}$	244,50

2.2.12 Spevnené plochy pre autá

Spevnená plocha tvorí parkovacie miesta pre autá. Vyhotovená bola v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5*12+5*5+4,0*1,5 = 91 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy pre autá	2019	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$91 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,05$	5 741,59
Technická hodnota	$96,25 \% \text{ z } 5 741,59 \text{ €}$	5 526,28

2.2.13 Spevnené plochy - chodníky a terasa**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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $4,7+12+8*1,5 = 28,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - chodníky a terasa	2019	3	77	80	3,75	96,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,05$	1 810,81
Technická hodnota	$96,25 \% \text{ z } 1 810,81 \text{ €}$	1 742,90

2.2.14 Závlahový systém

Závlahový systém je samostatný okruh vedený pod povrchom trávnik. Vybudovaný bol v roku 2019. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.4. Záhradné vodovody
 Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $33,0+16,0+20,0+4,0 = 73 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Závlahový systém	2021	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$73 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	1 170,95
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 1 170,95 \text{ €}$	1 147,53

2.2.15 Prestrešenie pre autá**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11,4*5 = 57 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prestrešenie pre autá	2021	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$57 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,05$	19 686,96
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 19 686,96 \text{ €}$	19 293,22

2.2.16 Prestrešenie terasy**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $12 \cdot 4,7 = 56,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prestrešenie terasy	2021	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$56,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 1,05$	19 479,73
Technická hodnota	$98,00 \% \text{ z } 19 479,73 \text{ €}$	19 090,14

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom súp. č. 5639 na parc. č. 5512/265	226 268,23	219 480,18
Záhradný domček na parc. č. 5512/302	27 435,00	27 092,06
Celkom za Rodinné domy	253 703,23	246 572,24
Sklad náradia	4 378,16	4 232,37
Ploty		
Oplotenie od ulice	4 795,23	4 675,35
Oplotenie dvora	11 165,31	10 718,70
Oplotenie dvora - zdvojené	6 144,30	5 898,53
Celkom za Ploty	22 104,84	21 292,58
Vŕtaná studňa	5 154,23	4 999,60
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	991,87	932,36
Vodomerná šachta	2 289,44	2 203,59
Prípojka kanalizácie	2 271,40	2 186,22
Revízná šachta	1 012,85	974,87
Prípojka plynu	376,43	353,84
Elektrická prípojka	260,11	244,50
Spevnené plochy pre autá	5 741,59	5 526,28
Spevnené plochy - chodníky a terasa	1 810,81	1 742,90
Závlahový systém	1 170,95	1 147,53
Prestrešenie pre autá	19 686,96	19 293,22
Prestrešenie terasy	19 479,73	19 090,14
Celkom za Vonkajšie úpravy	55 092,14	53 695,45
Celkom:	340 432,60	330 792,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je situovaný mimo zastavaného územia mesta Senec, k.ú. Senec, okres Senec, Bratislavský kraj v novovybudovanej lokalite "Senec gardens" v okrajovej časti mesta.

Senec je okresné mesto v bratislavskom kraji od hlavného mesta SR mesta Bratislavy vzdialené približne 30 km. Poloha obytná, k termínu ohodnotenia je možné vo všeobecnosti hovoriť o prevahe dopytu nad ponukou na trhu nehnuteľností pre daný typ nehnuteľností. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený je rovinatý. Je na ňom možnosť napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina, zemný plyn, kanalizácia). Poloha vhodná pre bývanie. Dopravné možnosti predstavuje medzimestská autobusová doprava, železničná doprava a osobná doprava.

Občianska vybavenosť zodpovedá vybavenosti v okresnom meste. Pracovné príležitosti sú priamo v Senci, alebo v neďalekej Bratislave.

Rodinný dom je prístupný po miestnej komunikácii, orientácia k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Počas obhliadky boli zaznamenané konfliktné skupiny obyvateľstva.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je rodinný dom, slúžiaci na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by bol využívaný na iný účel.

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

Na LV č. 10463 k.ú. Senec sú zapísané poznámky a na nehnuteľnostiach viaznu t'archy vid'. LV v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosti sa viažu práva tretích osôb. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Jeho orientačná hodnota pre bytové budovy v okresných mestách sa pohybuje od 0,4 do 0,50. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem so zvýšeným priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200

III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,200	13	15,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	8	14,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	10	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40

19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	193,26

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 193,26 / 180$	1,074
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 330\,792,24 \text{ €} * 1,074$	355 270,87 €

3.2 POZEMKY

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec. Pozemky sú situované mimo zastavaného územia mesta Senec. Sú prístupné po miestnej spevnej komunikácii. Sú zapísané na LV č. 10463 ako ostatná plocha a zastavané plochy a nádvorie, pozemok parc. č. 5512/265 je zastavaný rodinným domom súp. č. 5639 a pozemok parc. č. 5512/302 je zastavaný stavbou záhradného domčeka bez súpisného čísla. Na pozemku sú dostupné všetky inžinierske siete. Pozemky sú udržiavané.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 Pozemok**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5512/132	ostatná plocha	397,00	1/1	397,00
5512/265	ostatná plocha	174,00	1/1	174,00
5512/302	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	32,00
Spolu výmera				603,00

Obec:

Senec

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	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	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,7885
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,7885$	148,10 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 5512/132	$397,00 \text{ m}^2 * 148,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	58 795,70
parcela č. 5512/265	$174,00 \text{ m}^2 * 148,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 769,40
parcela č. 5512/302	$32,00 \text{ m}^2 * 148,10 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 739,20
Spolu		89 304,30

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 5639 na pozemku parc. č. 5512/265 s príslušenstvom, záhradného domčeka na parc. č. 5512/302 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec, Bratislavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 355 270,87 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 89 304,30 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom súp. č. 5639 na parc. č. 5512/265	235 721,72
Záhradný domček na parc. č. 5512/302	29 096,87
Spolu za Rodinné domy	264 818,59
Sklad náradia	4 545,57
Ploty	
Oplotenie od ulice	5 021,33
Oplotenie dvora	11 511,88
Oplotenie dvora - zdvojené	6 335,02
Spolu za Ploty	22 868,23
Vŕtaná studňa	5 369,57
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	1 001,35
Vodomerná šachta	2 366,66
Prípojka kanalizácie	2 348,00
Revízná šachta	1 047,01
Prípojka plynu	380,02
Elektrická prípojka	262,59
Spevnené plochy pre autá	5 935,22
Spevnené plochy - chodníky a terasa	1 871,87
Závlahový systém	1 232,45
Prestrešenie pre autá	20 720,92
Prestrešenie terasy	20 502,81
Spolu za Vonkajšie úpravy	57 668,91
Spolu stavby	355 270,87

Pozemky	
Pozemok - parc. č. 5512/132 (397 m ²)	58 795,70
Pozemok - parc. č. 5512/265 (174 m ²)	25 769,40
Pozemok - parc. č. 5512/302 (32 m ²)	4 739,20
Spolu pozemky (603,00 m²)	89 304,30
Všeobecná hodnota celkom	444 575,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	445 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristoštyridsaťpäťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 10463 k.ú. Senec sú zapísané poznámky a na nehnuteľnostiach viaznu t'archy vid'. LV v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosti sa viažu práva tretích osôb. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 04.11.2022

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 10463 k.ú. Senec zo dňa 3.11.2022
2. Katastrálna mapa zo dňa 3.11.2022
3. Projektová dokumentácia - pôdorys a rez
4. Užívacie povolenie - dom
5. Dodatočné stavebné a užívacie povolenie - záhradný domček
6. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508217 Senec
Katastrálne územie : 854964 Senec

Dátum vyhotovenia : 3.11.2022
Čas vyhotovenia : 22:00:37
Údaje platné k : 2.11.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10463

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
5512/132	397	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
5512/265	174	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 5639 evidovanej na pozemku parcelné číslo 5512/265							
Iné údaje: Bez zápisu							
5512/302	32	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	2	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 5512/302							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5639	5512/265	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
	5512/302	20	záhradný domček		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Németh Peter r.	1/1
Titul nadobudnutia		
Kúpna zmluva V-2573/2021 zo dňa 06.04.2021 Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby spojené s užívaním č.j. Výst. 539-21-Sc,Kt právoplatné dňa 22.06.2021, Z-3445/21		
Iné údaje		
Geometrický plán č. ov. G1-388/2021 zo dňa 16.03.2021, ZPMZ č. 9587 k Z-3445/2021 Oznámenie o zmarení dobrovoľnej dražby zo dňa 21.09.2022, Z-7147/22		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/302 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302. P-218/22		-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265 a na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265. P-218/22		-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265, 5512/302 (vz 2522/21) a na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265, podľa zmluvy č. V-2571/2021 zo dňa 01.04.2021.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Michal Rimovský r. Rimovský nar. 08.10.1986, Zlatá 9, Bratislava, na pozemok p.č. 5512/302 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302, podľa zmluvy č. V-6067/2021 zo dňa 18.10.2021.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Romana Hečková r. Hečková nar. 11.12.1980, Bulíkova 7 Bratislava, na pozemok p.č. 5512/132, 5512/265, 5512/302, na rodinný dom s.č. 5639 na pozemku p.č. 5512/265 a na záhradný domček bez s.č. na pozemku p.č. 5512/302, podľa zmluvy č. V-3066/2022 zo dňa 05.04.2022.

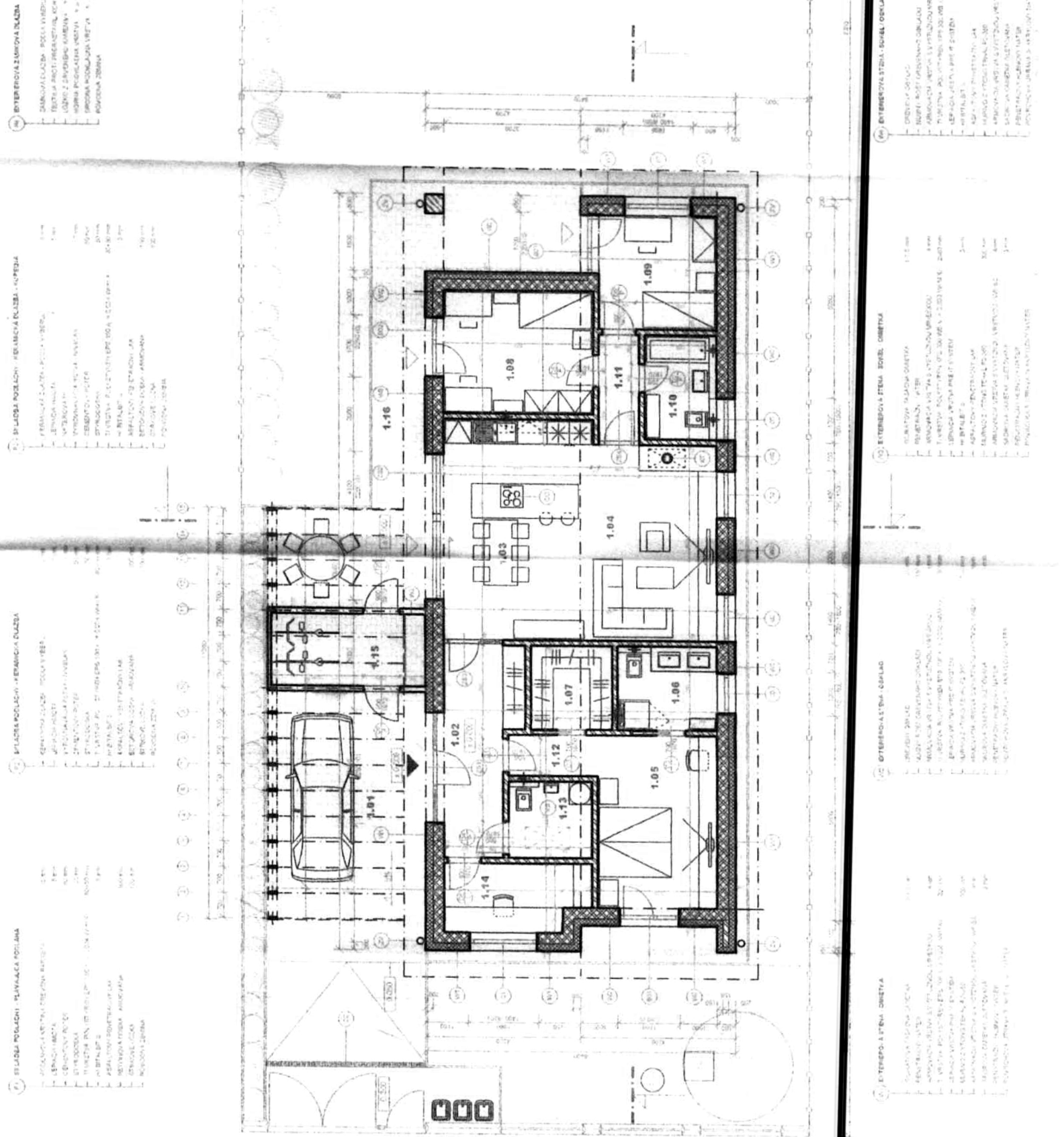
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 5512/265

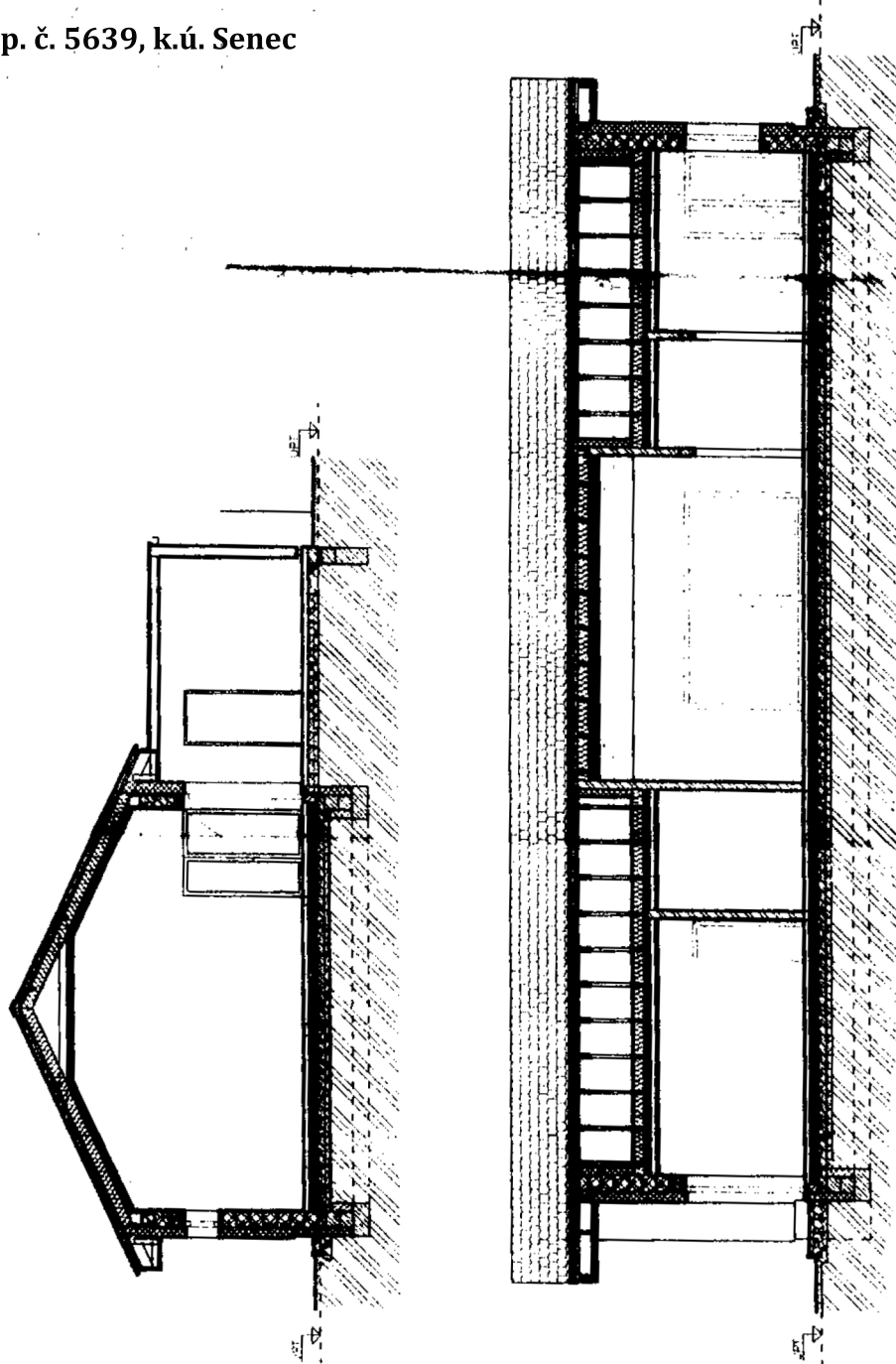
Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Pôdorys RD súp. č. 5639, k.ú. Senec



Rez RD súp. č. 5639, k.ú. Senec



Mesto Senec
oddelenie stavebného poriadku

Č. j.: Výst.1297-18-Sc,St

dňa 21.01.2019

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia

Navrhovateľ: Ing. František Krempaský,

Iveta Krempaská, Č. j.: Výst.1297-18-Sc,St

Rozhodnutie

Stavebník Ing. František Krempaský a Iveta Krempaská,
, podal dňa 07.12.2018 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na
stavbu 'rodinný dom', pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Mesto Senec dňa
15.08.2017 pod č. Výst.1047-17-Sc,St.

Mesto Senec, stavebný úrad príslušný podľa §117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o
územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších
predpisov po preskúmaní návrhu žiadateľa a na základe ústneho konania spojeného s
miestnym zisťovaním, v súlade s ustanovením §82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

'rodinný dom', postavenej na pozemku parc. č. 5512/265 GP č. 89/2018 katastrálne
územie Senec.

**Stavba obsahuje: 4 obytné miestnosti, pracovňu, kuchyňu, hygienické zariadenia,
technická miestnosť, príslušenstvo,**

prípojky elektriny, vody, plynu a kanalizácie.

**Pre užívanie stavby stavebný úrad v súlade s ustanovením § 82 ods. 2 stavebného zákona
určuje tieto podmienky:**

-pre užívanie stavby v súlade s ustanovením § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto

podmienky: využívať na bývanie

-stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho
právoplatnosti a podľa stavebným úradom overenej projektovej dokumentácii skutočnej
realizácie stavby, každá zmena v užívaní musí byť vopred povolená príslušným stavebným
úradom

-vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri
zmenách vlastníctva stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby
stavebnému úradu

-vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave

-počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany
životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené tieto nedostatky, ktoré
musia byť odstránené v týchto lehôtach: **neboli zistené.**

V konaní **neboli** uplatnené námietky účastníkov konania.

Odôvodnenie

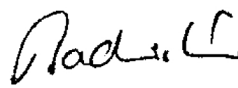
Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia predmetnej stavby bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo 17.1.2019. V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia a podmienky určené v územnom rozhodnutí. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením. Stavebník na ústnom pojednávaní predložil projekt stavby schválený v stavebnom konaní, právoplatné stavebné povolenie stavby, certifikáty preukázania zhody a technické osvedčenia na všetky stavebné výrobky.

Správny poplatok: 35 €, (zaplatený v hotovosti do pokladne MsÚ v Senci) podľa sadzobníka, tvoriaceho prílohu o správnych poplatkoch, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podať odvolanie na stavebný úrad – Mesto Senec, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad v Bratislave, odbor výstavby a bytovej politiky.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po využití všetkých riadnych opravných prostriedkov.


Ing. Dušan Badinský
primátor mesta



Prílohy:
1. Projekt stavby
2. Právoplatné stavebné povolenie stavby
3. Certifikáty preukázania zhody
4. Technické osvedčenia na všetky stavebné výrobky

Mesto Senec
spoločný stavebný úrad
Mierové námestie 8

Č. j. : Výst.539-21-Sc,Kt

dňa 18. 5. 2021

Vec: Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby spojené s užívaním

Navrhovateľ: Peter Németh, ...

TOTO ROZHODNUTIE

NADOBUDLO PRÁVOPLATNOSŤ

Rozhodnutie

ORÁ: 22. 6. 2021

Stavebník Peter Németh, ... podal dňa 15.02.2021 žiadosť o vydanie dodatočného stavebného povolenia spojeného s užívaním na stavbu 'Záhradný domček'

PODPIS: ...

Mesto Senec, stavebný úrad príslušný podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), prerokoval žiadosť stavebníka/ov a podľa § 88a ods.9 stavebného zákona vydáva

dodatočné povolenie stavby spojené s užívaním

'Záhradný domček' na pozemku parc. č.5512/302 katastrálne územie Senec

Pre užívanie stavby stavebný úrad v súlade s ustanovením § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

- stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti a podľa stavebným úradom overenej projektovej dokumentácii skutočnej realizácie stavby, každá zmena v užívaní musí byť vopred povolená príslušným stavebným úradom
- vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu
- vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave
- počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné platné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí, bezpečnosti pri práci a požiarnej ochrany

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené tieto nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách:

Odchýlky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii a nakoľko sú nepodstatného rozsahu, nevyžadujú osobitné konanie.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkmi konania.

Odôvodnenie

Stavebník Peter Németh, začal stavbu 'Záhradný domček' bez stavebného povolenia, ktorá v súčasnosti je dokončená. Stavebný úrad začal o tejto stavbe konanie podľa §88 ods.9) stavebného zákona, spojené s miestnym zisťovaním a spojené so užívaním. Na základe tohto ustanovenia skúmal, či existencia stavby nie je v rozpore so záujmami spoločnosti. V priebehu konania stavebník preukázal, že je vlastníkom zastaveného pozemku.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené drobné nedostatky nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením.

Poučenie

Podľa § 54 správneho poriadku proti tomuto rozhodnutiu môžu účastníci konania v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia podať odvolanie na stavebný úrad – Mesto Senec, Mierové námestie 8



Ing. Dušan Badinský
primátor mesta

Rozhodnutie sa doručí :

1. Peter Németh,
2. Ing. Jaroslav Meszárosov,
3. Bača Slavomír,
4. Uhrová Alžbeta,
5. Negoda Katerina,

Vybavuje : Ing. Adriana Kutšálová

telefón : 02/20205 138

Fotodokumentácia z 2.11.2022



Fotodokumentácia z 23.6.2022







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 203/2022.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec