

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha,
Evidenčné číslo
číslo telefónu, mobi

Zadávateľ: U9 a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 08.04.2021 pod zn.č.40246, zo dňa 07.10.2020 i zo dňa 03.02.2021.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 54/2021

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.3 na parc.KN č.212/5 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.211, 212/3 a 212/5 nachádzajúce sa v k.ú. Rumanová, obec Rumanová k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 48(25)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.3 na parc.KN č.212/5 s príslušenstvom a pozemkami parcela KN č.211, 212/3 a 212/5 nachádzajúce sa v k.ú. Rumanová, obec Rumanová, okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):3.05.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:3.05.2021 a tech stav odpísaný z posk. ZP č.192/2018 zo dňa 13.11.2018 vypracovaný Ing. Jurajom Sedláčkom.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka na vypracovanie ZP od U9a.s Zelinárska 6, Bratislava značka 40246, zo dňa 8.04.2021, 03.03.2021, ako i 07.10.2020.

Znalecký posudok č.192/2018 zo dňa 13.11.2018 vypracovaný Ing.Jurajom Sedláčkom.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.517 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 28.10.2021, k.ú. Rumanová, obec Rumanová.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 28.10.2020, k.ú.Rumanová, obec Rumanová.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu). Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2021 t.j. 2,558, najbližšie dostupný koeficient k 2. kvartálu roka 2021.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávacía metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

KPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.517 v k. ú.Rumanová, obec Rumanová. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.517, k.ú. Rumanová

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.211 záhrada o výmere 271 m²

parc.č.212/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 250 m²

parc.č.212/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 138 m²

Stavby: rodinný dom s.č.3 na parc.č.212/8.

B. Vlastníci:

1. Padúchová Marcela

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech VOLKSBANK Slovensko, a.s, Vysoká 9, Bratislava....
5973/11 zo dňa 25.10.2011 na C KN parc.č.211, 212/3,

Iné údaje:

1 Žiadosť o zápis geom.plánu č.9/2010, R 285/10-65/10

1 P 1036/2019 -482/19

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 3.05.2021 pre nesprístupnenie nehnuteľnosti vlastníčkou.

Zameranie nebolo vykonané dňa 03.05.2021.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 3.05.2021 iba z ex. ulice.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia nie je v súlade so zákresom v KM u stavby RD. Čelo stavby v KM je zlomené a v skutočnosti je v rovine. Znalec vo svojom ZP však píše že nezistil žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom v katastri nehnuteľností a skutočnosťou.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.3 na parc. KN č.212/5
Plot uličný
Studňa
Vonkajšie úpravy
prípojka vody z verejného rozvodu
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
žumpa
plynová prípojka

pripojka elektriny do stavby RD
Spolu stavby
Pozemky
záhrada - parc. č. 211 (271 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 212/3 (250 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 212/5 (138 m ²)
Spolu pozemky (659,00 m²)

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

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.3 na parc. KN č.212/5

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.3 s prízemím v tvare písmena "L" postavená na parc. KN č.212/5 so stavebnotechnickým popisom v poskytnutom zn. posudku uvedenom ktorý tvorí v textovej časti prílohu môjho zn. posudku s popisom ako i v bodovom zatriedení.

Objednávateľ zn.posudku mi predložil znalecký posudok ktorého prílohou je oznámenie k drobnej stavbe vydané obcou Rumanová pod zn.č.880/10/K, zo dňa 25.10.2010 ako i oznámenie k stavebným úpravám pod č.j. 947/10/K zo dňa 25.10.2010.1999. Stavebné úpravy sú vymedzené výmenou strešnej krytiny , podplnenie a izolácia existujúcich múrov a priečok, prehĺbenie a obnova častí základov, polozenie nových podláh, nahradenie existujúcich múrov za nové, kompletná výmena okien a dverí ako i udržiavacie práce rekonštrukciou elektroinštalácie, vody, plynu, a kanalizácie. Obnova pôvodných omietok ako i obnova fasády a taktiež výmena žľabov. Z vyššie uvedených práv ktoré sa nezrealizovali sú viditeľne vonkajšie omietky. Vek stavby rod domu je určený odhadom, vlastníčka doklady o veku predmetnej stavby nepredložila a znalec spája rok začatia užívania stavby s rokom 1950 čo i dľa môjho názoru môže zodpovedať skutočnosti. V chrbte stavby však vidieť nepálený stavebný materiál a tak je možné že k prestavbe došlo v roku 1950, avšak vzhľadom na nesprístupnenie nehnuteľnosti túto skutočnosť neviem overiť. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 71 rokov. 2021-1950= 71 rokov. Vyššie uvedená rekonštrukcia bola urobená v roku 2010. Výpočet vzhľadom na investíciu vyššie uvedených prvkov znalec urobil s analytickou metódou. Pri výpočte s rokom 2010 sa spája i vnútorné vybavenie kuchyne, hygienické zariadenie vrátane WC atď. Roky realizácie stavebných práv a konštrukcií sú presne odpísané z posk. ZP, avšak životnosti prvkov som už upravil podľa seba tak ako je uvedené pri výpočte s analytickou metódou.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2021, t.j. 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP. Zmenu som urobil v položke fasádne omietky , ktoré vidím až do dvora a tak ich viem posúdiť nasledovne 2 x do 2/3 In špricovaný brizolit ako i 1 x do 2/3 In a 1 x do 1/2 ice. Obklady fasád remienkové v počte 3 x do 1/3 iny nie sú a tak som ich vylúčil.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1950	10,80*6,64+6,61*10,32	139,93	120/139,93=0,858

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.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
	14.2.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3	35
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. Miestností	

	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
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
	Spolu	7645

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.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1250

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{cu} = 2,558

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_m = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(7645 + 1250 * 0,858)/30,1260	289,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O/100
1	Základy vrát. zemných prác	10,79	71,00	7,66
2	Zvislé konštrukcie	16,63	71,00	11,81
3	Stropy	8,54	71,00	6,06
4	Zastrešenie bez krytiny	7,03	71,00	4,99
5	Krytina strechy	6,41	11,00	0,71
6	Klampiarske konštrukcie	1,01	11,00	0,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,50	11,00	0,50
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,91	71,00	1,36
9	Vnútorné ker. Obklady	1,07	11,00	0,12
10	Schody	0,00	71,00	0,00
11	Dvere	1,52	71,00	1,08
12	Vráta	0,00	71,00	0,00
13	Okná	5,96	11,00	0,66
14	Povrchy podláh	5,68	11,00	0,62
15	Vykurovanie	10,40	11,00	1,14
16	Elektroinštalácia	5,85	11,00	0,64
17	Bleskozvod	0,00	71,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,24	11,00	0,14
19	Vnútorná kanalizácia	0,22	11,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,39	11,00	0,04
21	Ohrev teplej vody	0,73	11,00	0,08
22	Vybavenie kuchýň	2,25	11,00	0,25
23	Hygienické zariadenia a WC	1,35	11,00	0,15
24	Výťahy	0,00	71,00	0,00
25	Ostatné	6,52	11,00	0,72
Opotrebenie				38,86%
Technický stav				61,14%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	289,37 €/m ² *139,93 m ² *2,558*0,95	98 398,50
Technická hodnota	61,14% z 98 398,50	60 160,84

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot uličný**

Predmetom ocenenia je plot situovaný v čele pozemku od ulice s popisom v časti priloženého posudku uvedenom. Celková dĺžka plotu je uvedená 19,0 m a s výškou výplne 1,50 m čo nie je možné. Čelo domu má dĺžku 10,80 m a výšku výplne opravujem taktiež na 1,20 m samozrejme odhadom. Pohľadová plocha výplne je potom 12,96 m². Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s plechovou výplňou.

Takéto typy plotov sú zo 60 tich rokov. Uvažujem s rokom 1966. Vek plotu je potom 55 rokov. 2021-1966= 55 rokov. Životnosť určujem na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

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	10,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,96m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 10,80 m
Pohľadová plocha výplne: 10,80*1,20 = 12,96 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,558
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: km = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1966	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(10,80m * 53,98 €/m + 12,96m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,558 * 0,95	2 797,94
Technická hodnota	8,33 % z 2 797,94 €	233,07

2.2.2 Studňa

Studňa kopaná s umiestnením v časti dvora s priemerom 1000 mm. Vek studne je spojený s rokom 1950. 2021-1950= 71 rokov. Životnosť studne je určená na 100 rokov. Znalec píše o trvalom neužívaní studne.

Východiskovú hodnotu -(Vh) studne sa vypočíta podľa prílohy č.7.

Východisková hodnota - (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1950	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 2,558 \cdot 0,95$	1 352,74
Technická hodnota	29,00 % z 1 352,74 €	392,29

2.2.3 prípojka vody z verejného rozvodu

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 10,0 m odpísanou z poskytnutého zn. posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 11 rokov. $2021 - 2010 = 11$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného rozvodu	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	1 435,95
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1\,435,95 \text{ €}$	1 120,04

2.2.4 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je vodomerná šachta s kubatúrou 2,30 m³ o.p. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 11 rokov. 2021-2010= 11 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $1,2*1,2*1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
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	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	1 421,17
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 1\,421,17 \text{ €}$	1 108,51

2.2.5 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odpísanou dĺžkou 4 m z PVC potrubia s priemerom 150 mm. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 11 rokov. 2021-2010= 11 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	275,86
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 275,86 \text{ €}$	215,17

2.2.6 žumpa

Predmetom ocenenia je plastová žumpa s uvedenou kubatúrou 11 m³.o.p. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 11 rokov. 2021-2010= 11 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $10 \cdot 1,1 = 11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 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	2010	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	2 883,75
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 2\,883,75 \text{ €}$	2 090,72

2.2.7 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je odpísaná prípojka plynu s odpísanou dĺžkou 3 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 11 rokov. $2021-2010 = 11$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

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: 3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
 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	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} \cdot 14,11 \text{ €/bm} \cdot 2,558 \cdot 0,95$	102,87
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 102,87 \text{ €}$	80,24

2.2.8 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je zemná káblková prípojka elektriny na 380 V s dĺžkou 10 m. V ZP je mylne uvedená drôtová prípojka. Vek realizácie je spojený s rokom 2010. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 11 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi početným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,558 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny do stavby RD	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,558 * 0,95$	358,93
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 358,93 \text{ €}$	279,97

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.3 na parc. KN č.212/5	98 398,50	60 160,84
Plot uličný	2 797,94	233,07
Studňa	1 352,74	392,29
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody z verejného rozvodu	1 435,95	1 120,04
vodomerná šachta	1 421,17	1 108,51
kanalizačná prípojka	275,86	215,17
žumpa	2 883,75	2 090,72
plynová prípojka	102,87	80,24

prípojka elektriny do stavby RD	358,93	279,97
Celkom:	109 027,71	65 680,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Rumanová v samom centre obce. Dom je samostatne stojaci vytvárajúc pôdorysne tvar písmena "L". Dopravné spojenie je s autobusovou dopravou, pričom čas jazdy do okresného mesta po diaľnici je 20 min.

Orientáciu obytných miestností určujem orientovanú do SZ strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať, možno však pre svoju obchodnú polohu prestavbou i k podnikateľským účelom..

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľností v obci Rumanová, určujem koeficient predajnosti 0,365, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,365

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,365 + 0,730)	1,095
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,730
III. trieda	Priemerný koeficient	0,365
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,201
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,365 - 0,329)	0,037

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{pdi}	Váha V _i	Výsledok K _{pdi} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,365	13	4,75
2	Poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,095	30	32,85
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,730	8	5,84
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,095	7	7,67
5	Príslušenstvo nehnuteľností bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,365	6	2,19
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,730	10	7,30

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,730	9	6,57
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,730	6	4,38
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,201	5	1,01
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,095	6	6,57
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,365	7	2,56
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,201	7	1,41
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,201	10	2,01
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,365	8	2,92
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,730	9	6,57
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,365	8	2,92
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,037	7	0,26
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,037	4	0,15
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,365	20	7,30
	Spolu			180	105,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 105,2 / 180$	0,584
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 65\,680,85 \text{ €} * 0,584$	38\,357,62 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 záhrada****POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VŠH_{poz} = M * VŠH_{mj}$,

kde

M-výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$VŠH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd}$ (Eur/m²),

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov
VHmj

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Rumanová, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu a to 80% z krajského mesta Nitra t.j. z 26,56.-Euro .

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Rumanová v jej samom centre. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod a plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba.

Pozemok sú s kultúrou a s využitím ako záhrada.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$kpd = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \cdot (-), \text{ kde}$$

- ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- kz je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- kr je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
211	záhrada	271,00	1/1	271,00

Obec:

Rumanová

Východisková hodnota:

$$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	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
kv koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
kd koeficient dopravných vzťahov		3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia		3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku		3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
kz koeficient zvyšujúcich faktorov		3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
kr koeficient redukujúcich faktorov		0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	31,33 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 211	$271,00 \text{ m}^2 * 31,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 490,43
Spolu		8 490,43

3.2.1.2 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{PD} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{H_{mj}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{mj}}

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Rumanová, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu a to 80% z krajského mesta Nitra t.j. z 26,56.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Rumanová v jej samom centre obce.

V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod a plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba.

Pozemok sú s kultúrou zastavané plochy a nádvoria. Na parcele č.212/5 je postavená stavba RD so s.č.3 a parc.č.212/3 je dvorom.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_{kp} * k_i * k_z \text{ (-)}, \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_{kp} je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient reduktujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
212/3	zastavaná plocha a nádvorie	250,00	1/1	250,00
212/5	zastavaná plocha a nádvorie	138,00	1/1	138,00
Spolu výmera				388,00

Obec:

Rumanová

Východisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$$

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	1,00

	mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
kv koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
ko koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
kf koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
kz koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
kr koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4742
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,4742$	31,33 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 212/3	$250,00 \text{ m}^2 * 31,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 832,50
parcely č. 212/5	$138,00 \text{ m}^2 * 31,33 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 323,54
Spolu		12 156,04

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.3 na parc. KN č.212/5		0,00	139,93	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
záhrada	211	271,00
zastavaná plocha a nádvorie	212/3	250,00
zastavaná plocha a nádvorie	212/5	138,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

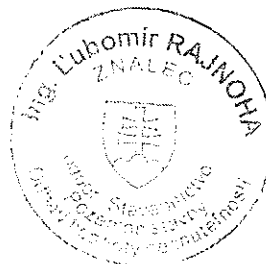
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.3 na parc. KN č.212/5	35 133,93
Plot uličný	136,11
Studňa	229,10
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody z verejného rozvodu	654,10
vodomerná šachta	647,37
kanalizačná prípojka	125,66
žumpa	1 220,98
plynová prípojka	46,86
prípojka elektriny do stavby RD	163,50
Spolu stavby	38 357,62
Pozemky	
záhrada - parc. č. 211 (271 m ²)	8 490,43
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 212/3 (250 m ²)	7 832,50
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 212/5 (138 m ²)	4 323,54
Spolu pozemky (659,00 m²)	20 646,47
Všeobecná hodnota celkom	59 004,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na výkon záložného práva banky s organizovaním dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 28.05.2021

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

1-5. Objednávka na vypracovanie ZP od U9a.s Zelinárska 6, značka 40246, zo dňa 8.04.2021, 03.03.2021, ako i 07.10.2021.

6. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.517 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 28.10.2021, k.ú. Rumanová, obec Rumanová.

7. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 28. októbra 2020, k.ú.Rumanová, obec Rumanová.

8-9 Oznámenie k drobnej stavbe vydané obcou Rumanová pod zn.č.880/10/K, zo dňa 25.10.2010 ako i oznámenie k stavebným úpravám pod č.j. 947/10/K zo dňa 25.10.2010.1999.

10-22. str.č.3-15 z posk. ZP.

23.Pôdorys príz. z posk. ZP.

24. Fotodokumentácia-moja z exteriéru ulice.



Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.u9.sk
zaujem@u9.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 08.04.2021
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40246

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
517	Nitra	RUMANOVÁ	Rumanová

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
211	záhrada	271	517
212/3	zastavaná plocha a nádvorie	250	517
212/5	zastavaná plocha a nádvorie	138	517

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
3	212/5	rodinný dom	517

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Marcela Paduchová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

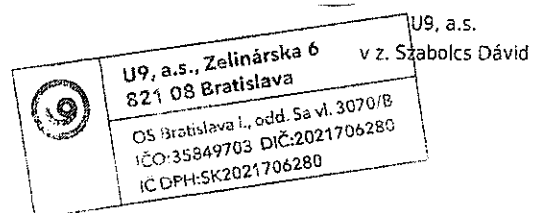
03.05.2021 o 8:00 hod.
~~10.05.2021 o 8:00 hod.~~

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy szabolcs.david@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti





U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 03.03.2021
Vybavuje: Stanislava Strelková,
02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 40246

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad-katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
517	Nitra	Rumanová	Rumanová

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
211	Záhrady	271	517
212/3	Zastavané plochy a nádvoria	250	517
212/5	Zastavané plochy a nádvoria	138	517

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby	LV č.
3	212/5	Rodinný dom	517

Vlastník predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko	Bydlisko	Dátum narodenia
Marcela Paďuchová, rod		

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

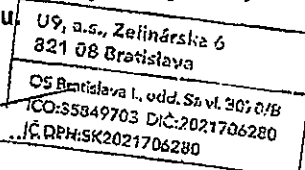
22.03.2021 o 09:00 hod. a 26.03.2021 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy szabolcs.david@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s.
v z. Mgr. Stanislava Strelková





Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703, DIČ: 2021706280, IČ DPH: SK2021706280
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka: 3070/B
www.u9.sk
zaujem@u9.sk

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 07.10.2020
Vybavuje: Szabolcs Dávid, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40246

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

LV č.	Katastr. odbor okr. úradu	Katastrálne územie	Obec
517	Nitra	RUMANOVÁ	Rumanová

Pozemky parcely registra "C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
211	záhrada	271	517
212/3	zastavaná plocha a nádvorie	250	517
212/5	zastavaná plocha a nádvorie	138	517

Stavby:

Súpisné číslo	Parcelné číslo	Popis stavby	LV č.
3	212/5	rodinný dom	517

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Marcela Paduchová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

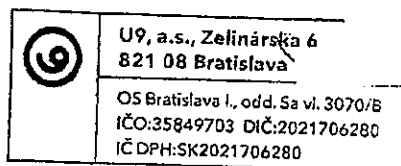
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

29.10.2020 o 10:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hor uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy szabolcs.david@u9.sk a vyhotovenie zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušno fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. Szabolcs Dávid

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nitra

Obec: RUMANOVÁ

Katastrálne územie: Rumanová

Dátum vyhotovenia 28.05.2021

Čas vyhotovenia: 06:55:21

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 517

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.
211	271	záhrada	4	1		
212/ 3	250	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
212/ 5	138	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

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 nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
3	212/ 5	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spolu vlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Paduchová Marcela

SR

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 2129/10 -41/10

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech VOLKSBANK Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava (IČO: 17 321 123) podľa V 5973/11 zo dňa 25.10.2011 na C KN parc.č. 211, 212/3, 212/5 a rodinný dom s.č. 3 na parc.č. 212/5. -83/11

Iné údaje:

- 1 Žiadosť o zápis geom.plánu č.9/2010, R 285/10 - 65/10
1 P 1036/2019 -482/19

Poznámka:

Bez zápisu.

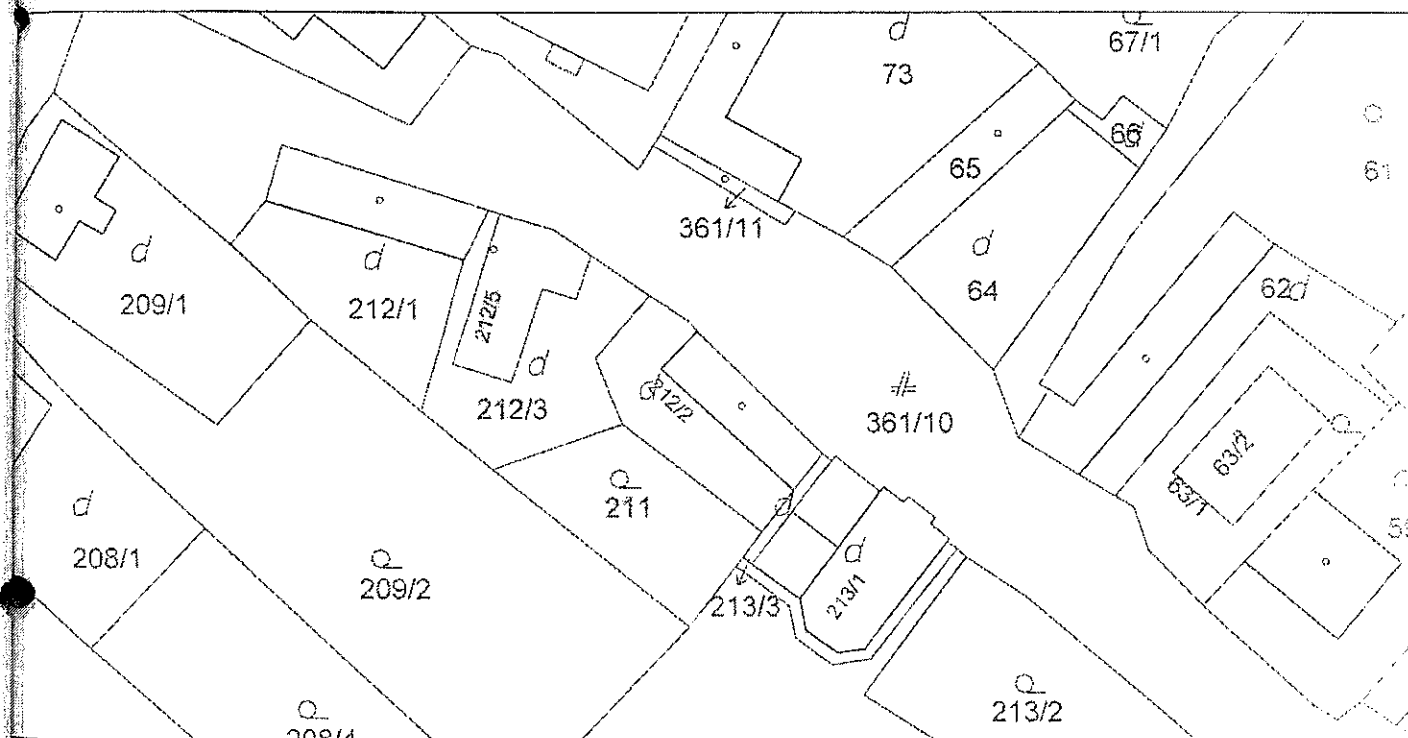
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

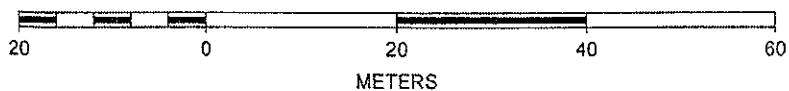
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Nitra
Obec: RUMANOVÁ
Katastrálne územie: Rumanová

piatok 28. mája 2021 6:57



SCALE 1 : 760



Obec Rumanová, 951 37 Rumanová č. 1
číslo: 880/10/K

V RUMANOVEJ DŇA : 25.10.2010

Paduchová Marcela

Vec: **O z n á m e n i e** stavebného úradu k ohlásenej drobnej stavbe/ par. 57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov/stavebný zákon/.

OZNÁMENIE

K DROBNEJ STAVBE

Dňa 06.10.2010 ohlásil stavebník: Paduchová Marcela,

drobnú stavbu: - NN káblovú prípojku k rodinnému domu súp. č. 3

na pozemku parcelné číslo: parcela č. 212/3; 212/5- zastavaná plocha, LV č. 517
katastrálne územie: Rumanová

Obec Rumanová zastúpená starostom, ako príslušný stavebný úrad podľa par. 117 ods. 2, písm. a, b, zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku zákona,

o z n a m u j e

stavebníkovi: Paduchová Marcela,

že proti uskutočneniu drobnej stavby.

„NN káblová prípojka k rodinnému domu súp. č. 3“
v rozsahu: NN káblová prípojka CYKY-J 4Bx16 mm² v dĺžke 20 m
na pozemku parcelné č.: 212/3; 212/5 - zastavaná plocha
kat. územie: Rumanová

nemá námietky za nasledovných podmienok.

Stavebník je povinný pri uskutočňovaní a užívaní ohlásenej drobnej stavby dodržať všetky súvisiace zákony, vyhlášky a príslušné slovenské technické normy.
Podľa par. 57, ods. 5 stavebného zákona toto oznámenie stavebného úradu nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia a súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy požadované podľa osobitných predpisov.



Dušan Dolinský
starosta obce Rumanová

Obec Rumanová PSČ 951 37

Číslo: 947/10/K

V Rumanovej dňa 25.10.2010

Váž. pani
Marcela Paduchová

Vec: Oznámenie stavebného úradu k ohláseným stavebným úpravám/ par.57 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /stavebný zákon/

OZNÁMENIE K STAVEBNÝM ÚPRAVÁM A UDRŽIAVACÍM PRÁCAM

Dňa : 25.10.2010 ohlásil stavebník: Paduchová Marcela, bytom

stavebné úpravy na stavbe: rodinný dom súp.č. 3

v rozsahu:

Stavebné úpravy:

Výmena strešnej krytiny vrátane padnutej časti krovu.
Podpílenie a izolácie existujúcich múrov a priečok.
Prehĺbenie a obnova časti základov, ich izolácie, vyhlbenie a náhrada pôvodných podláh za nové podlahy.
Nahradenie časti existujúcich múrov za nové.
Kompletná výmena okien a dverí.

Udržiacie práce:

Rekonštrukcia existujúcej inštalácie – voda, plyn, elektrina, kanalizácia.
Obnova pôvodných omietok a obnova pôvodnej fasády
Výmena žľabov a zvodov.

Prevedenými prácami sa nezmení vzhľad a výška stavby.

Parcelné číslo: par.č.212/3; 212/5 – zastavaná plocha, LV č.517

Katastrálne územie: Rumanová

Obec Rumanová zastúpená starostom obce, ako príslušný stavebný úrad podľa par. 117 ods. 2, písm a,b, zákona č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov /ďalej len stavebný zákon/ v súlade s par. 57, ods.2 stavebného zákona,

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 nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.517 kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.211	Záhrada o výmere 271 m ²
parc.č.212/3	Zastavané plochy a nádvorja o výmere 250 m ²
parc.č.212/5	Zastavané plochy a nádvorja o výmere 138 m ²

Stavby

Rodinný dom s.č.3 na pozemku parc.č.212/5

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 PADUCHOVÁ Marcela

Dát.nar.:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Ťarchy:

viď. Príloha č.2

c) Údaje o ohliadke predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 09.10.2018 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti p. Marcely PADUCHOVEJ.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas ohliadky dňa 09.10.2018.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bol predložený schematický pôdorys rodinného domu. Predložený pôdorys bol porovnaný so skutočnosťou zistenou pri ohliadke. Skutočne zamerané vonkajšie rozmery rodinného domu sú uvedené v grafickej prílohe znaleckého posudku.

Doklady o veku pôvodnej stavby sa nezachovali. Vek pôvodnej stavby rodinného domu je stanovený na základe odborného odhadu znalca na základe použitých materiálov a stavebných technológií. Vek rekonštrukčných prác je stanovený na základe Oznámení obce Rumanová, ktoré tvoria prílohu k znaleckému posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom v katastri nehnuteľností a skutočnosťou zistenou pri ohliadke.

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

- Rodinný dom s.č.3
- Studňa

- Plot uličný
- Vonkajšie úpravy
- Vodovodná prípojka
- Vodomerná šachta
- Kanalizačná prípojka
- Žumpa
- Plynová prípojka
- Prípojka NN
- Pozemok
- parc.č.211
- parc.č.212/3
- parc.č.212/5

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.3

POPIS STAVBY

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Rumanová v centrálnej časti obce. Vzdialenosť do okresného mesta Hlohovec je cca 15,0 km, vzdialenosť do krajského mesta Nitra je cca 20,0 km.

Rodinný dom je zrealizovaný ako nepodpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Pôvodná stavba domu bola daná do užívania v roku 1950.

Na prízemí je umiestnená chodba, kuchyňa, komora, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC a z exteriéru prístupný sklad.

Doklady o veku pôvodnej stavby sa nezachovali. Vek pôvodnej stavby rodinného domu je stanovený na základe odborného odhadu znalca na základe použitých materiálov a stavebných technológií. Vek rekonštrukčných prác je stanovený na základe Oznámení obce Rumanová.

Z konštrukčného hľadiska je objekt rodinného domu zrealizovaný na betónových pásových základoch, zvislé obvodové konštrukcie sú zrealizované ako murované s celkovou hrúbkou do 500 mm. Pôvodné obvodové múry (cca 60%) sú z plnej pálenej tehly, prístavované obvodové múry sú z tehloblokov. Vnútorné nosné múry ako aj deliace konštrukcie sú murované. Strop nad I.NP je drevený trámový s rovným podhlľadom. Strecha je valbová, pokrytá plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšie úpravy povrchov sú riešené ako brizolitové omietky (z dvoch strán). Vnútorné úpravy povrchov sú riešené ako hladké vápenné omietky. Na časti stropu sa nachádzajú sadrokartónové podhlľady. Keramické obklady sa nachádzajú v kúpeľni.

Podlahy obytných miestností sú riešené prevažne ako lamino, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere drevené s výplňou v drevených zárubniach, vstupné dvere sú drevené.

Kuchynská linka dĺžky cca 2,0 m sa nachádza v kuchyni. V linke je zabudovaný plynový sporák s elektrickou rúrou a nerezový drez.

V kúpeľni je umiestnená smaltovaná vaňa, umývadlo a WC so zabudovanou nádržkou v stene.

Vykurovanie je riešené ako teplovodné radiátorové, ako zdroj tepla slúži plynový kotol v kotolni v komore rodinného domu. Ako alternatívny zdroj tepla slúžia krbové kachle v obývacej izbe. TÚV je pripravovaná v samostatnom elektrickom ZOV.

Rodinný dom je vybavený rozvodmi vody, TÚV, kanalizácie, zemného plynu a NN. Dom je pripojený na verejné rozvody vody, zemného plynu (prípojka dočasne odpojená) a NN. Kanalizácia je zvedená do žumpy.

Pôvodná stavba domu je z roku 1950. V roku 2010 bola zrealizovaná komplexná rekonštrukcia objektu, pri ktorej zostali zachované pôvodné základy, časť zvislých konštrukcií a konštrukcia krovu.

Technický stav objektu je dobrý, na dome je vykonávaná pravidelná údržba.
Vzhľadom na vykonané rekonštrukcie je opotrebenie stavby stanovené analyticky.

URIEDENIE STAVBY

803 6 Domy rodinné jednobytové
111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. p.	1950	10,8*6,64+6,61*10,32	139,93	120/139,93=0,858

KOZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

NADZEMNÉ PODLAŽIE

4	Položka	Hodnota
	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 40cm do 50cm	940
	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
	Stropy	
	7.1.b s rovným pohľadom drevené trámové	760
	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	110
	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150
	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetlplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7735

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 a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1250

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cs} = 2,458$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Název	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
	$(7735 + 1250 \cdot 0,858) / 30,1260$	292,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Název	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
Základy vrátane zemných prác	10,68	1950	150	68	4,84
Zvislé konštrukcie	16,48	1950	80	68	14,01
Stropy	8,46	1950	80	68	7,19
Zastrešenie bez krytiny	6,96	1950	70	68	6,76
Krytina strechy	6,34	2010	68	8	0,75
Klamlarske konštrukcie	1,00	2010	68	8	0,12
Úpravy vnútorných povrchov	4,45	2010	68	8	0,52
Úpravy vonkajších povrchov	2,89	1950	68	68	2,89
Vnútorné keramické obklady	1,06	2010	68	8	0,12
Schody	0,00	1950	80	68	0,00
Dvere	1,50	1950	68	68	1,50
Vráta	0,00	1950	68	68	0,00
Okná	5,90	2010	68	8	0,69
Povrchy podláh	5,62	2010	68	8	0,66
Vykurovanie	10,29	2010	68	8	1,21
Elektroinštalácia	5,79	2010	68	8	0,68
Bleskozvod	0,00	1950	68	68	0,00
Vnútorný vodovod	1,22	2010	68	8	0,14
Vnútorná kanalizácia	0,22	2010	68	8	0,03
Vnútorný plynovod	0,39	2010	68	8	0,05
Ohrev teplej vody	0,72	2010	68	8	0,08
Vybavenie kuchýň	2,23	2010	68	8	0,26
Hygienické zariadenia a WC	1,34	2010	68	8	0,16
Výťahy	0,00	1950	68	68	0,00
Ostatné	6,46	2010	68	8	0,76
Opotrebenie					43,42%
Technický stav					56,58%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$292,36 \text{ EUR/m}^2 \cdot 139,93 \text{ m}^2 \cdot 2,458 \cdot 0,95$	95 528,79
Technická hodnota	$56,58\% \text{ z } 95 528,79$	54 050,19

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot uličný

Uličný plot je zrealizovaný s výplňou z rámového pletiva. V plote sa nachádzajú plechové plotové vráta a vráтка.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	19,00m	170	5,64 EUR/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			36,38 EUR/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	32,30m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	Plotové vráтка: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks

Dĺžka plotu: 19,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $19,0 \times 1,7 = 32,30 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1950	68	7	75	90,67	9,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} \times 36,38 \text{ EUR/m} + 32,30\text{m}^2 \times 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} \times 246,80 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} \times 134,44 \text{ EUR/ks}) \times 2,458 \times 0,95$	3 593,42
Technická hodnota	9,33 % z 3 593,42 EUR	335,27

3 STUDNE

3.1 Studňa - Kopaná

Studňa sa nachádza vo dvore rodinného domu. Studňa je dlhodobo nepoužívaná.

VRIEDENIE STAVBY

825 7 Studne a záchyty vody
222 2 Miestne potrubné rozvody vody

OZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

hĺbka: 6 m
šírka: 1000 mm
koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Typ	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1950	68	32	100	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Typ	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ EUR/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ EUR/m} \cdot 1 \text{ m}) \cdot 2,458 \cdot 0,95$	1 299,86
Technická hodnota	32,00 % z 1 299,86 EUR	415,96

4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

4.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejný vodovod uložený v príľahlej miestnej komunikácii.

OZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Pod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Podložka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Ozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ EUR/bm} * 2,458 * 0,95$	968,83
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 968,83 \text{ EUR}$	813,82

2.4.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je zrealizovaná ako betónová s ocelovým poklopom. Šachta je vystrojená typovou vodomernou zostavou.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 \approx 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,6 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koefficient 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	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 0,95$	1 365,62
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1 365,62 \text{ EUR}$	1 147,12

3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka slúži na pripojenie rodinného domu na žumpu umiestnenú vo dvore rodinného domu.

POČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Klasifikácia: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Početový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ EUR/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2010	8	42	50	16,00	84,00

TECHNICKÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [EUR]
Technická hodnota	$4 \text{ bm} * 28,38 \text{ EUR/bm} * 2,458 * 0,95$	265,08
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 265,08 \text{ EUR}$	222,67

4.4 Žumpa

Žumpa je zrealizovaná ako plastová nádrž s užitočným objemom 10,0 m³.

POČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Početový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $10,0 * 1,1 = 11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Počet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2010	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 0,95$	2 771,02
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2 771,02 \text{ EUR}$	2 216,82

2.4.5 Plynová prípojka

Plynová prípojka slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejný plynovod uložený v príľahlej miestnej komunikácii. V dobe obhliadky bola prípojka dočasne odpojená.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek:	3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,458$
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	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,458 * 0,95$	98,84
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 98,84 \text{ EUR}$	83,03

2.4.6 Prípojka NN

Prípojka NN slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejné rozvody NN vedené v príľahlej miestnej komunikácii.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.c) kábelová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$270/30,1260 = 8,96 \text{ EUR/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,38 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Rumanová v centrálnej časti obce. Vzdialenosť do okresného mesta Hlohovec je cca 15,0 km, vzdialenosť do krajského mesta Nitra je cca 20,0 km.



V obci sa nachádza obchod so základným sortimentom potravín, pošta, autobusová zastávka prímestskej dopravy, pohostinstvo, obecný úrad, základná a materská škola.

V príľahlej miestnej komunikácii sa nachádzajú verejné rozvody vody, zemného plynu a NN.

Orientácia okien obytných miestností rodinného domu je prevažne na sever. Dom sa nachádza na rovinatom pozemku nepravidelného tvaru.

Prístup k rodinnému domu je priamo

z verejnej komunikácie.

Miera evidovanej nezamestnanosti v okolí sa dlhodobo pohybuje okolo 10%.

Vzhľadom na predajnosť podobného typu nehnuteľností na bývanie v danej lokalite, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na hodnotu 0,30.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojím riešením určená na trvalé bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na vek a technický stav je ohodnocovaná nehnuteľnosť bez vážnejších rizík z hľadiska budúceho možného užívania.

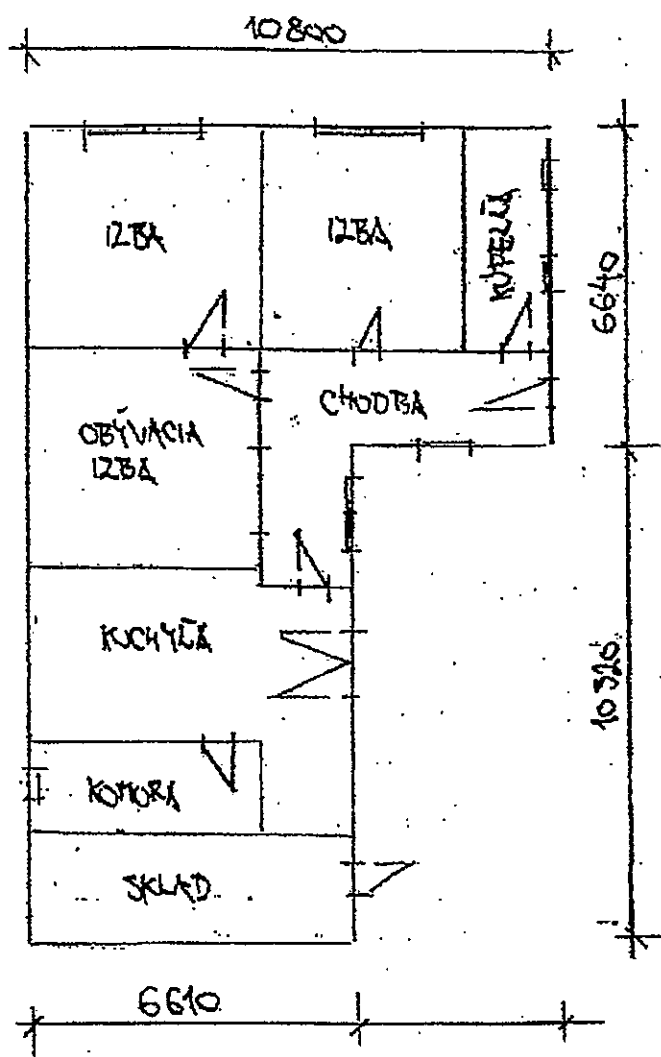
Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

et koeficientu polohovej diferenciácie:

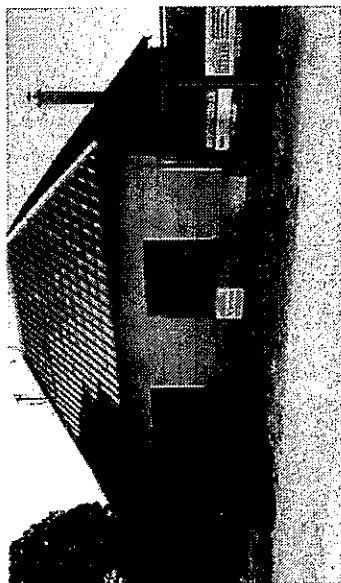
Popis	Trieda	K _{PD}	Váha v _i	Výsledok K _{PD} *v _i
Trh s nehnuteľnosťami				
dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,9000
Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	0,900	30	27,0000
Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,8000
Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,3000
Príslušenstvo nehnuteľnosti				
bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
Typ nehnuteľnosti				
príaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	0,600	10	6,0000
Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,4000
Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,4000
Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
orientácia hlavných miestností k SSZ - S - SSV	V.	0,030	5	0,1500
Konfigurácia terénu				
rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,4000
Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,1000
Doprava v okolí nehnuteľnosti				
železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,1550
Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,6500
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,2400
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,4000
Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť				
bez zmeny	III.	0,300	8	2,4000
Možnosti ďalšieho rozšírenia				
rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,1550
Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti				
nehnuteľnosť bez výnosu	V.	0,030	4	0,1200
Názor znalca				
priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,0000
Spolu			180	86,37



RODINNÝ DOM s.č. 3
RUMALOVÁ



Pohľad od ulice



Pohľad od ulice



Pohľad do dvora

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 54/2021 znaleckého denníka.

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

Podpis znalca

