

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, [REDACTED]
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil: [REDACTED]
[REDACTED]

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 3.08.2020 aj 20.10.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 169/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu so s.č.712 na parc.KN č.88 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.88 a 90 v k.ú. Varov Šúr, obec Šúrovce k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 65(33)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu so s.č.712 na parc.KN č.88 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.88 a 90 v k.ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, okres Trnava.

2.Účel znaleckého posudku: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 25.8.2020 dňa 25.8.2020, ako i 10.11.2020, avšak vlastníci nehnuteľnosť neprístupnili.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.11.2020 s opísaným tech. stavom zo ZP č.159/2013 zo dňa 30 októbra 2013 vypracovaný Ing.Kamilom Chovancom.

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka U9 a.s o vypracovanie ZP stavbu rod.domu so s.č.712 na parc.KN č.88 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.88 a 90 v k.ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, okres Trnava zo dňa 03.8.2020 ako i zo dňa 20.10.2020.

Znalecký posudok č.159/2013 vyhotovený Ing.Kamilom Chovancom zo dňa 30 októbra 2013.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b/ - podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.56, k.ú Varov Šúr, obec Šúrovce, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 24.8.2020.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 24 augusta 2020.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/

2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa 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 znení neskorších predpisov.

VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

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 neprimeranou 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 3. štvrťrok 2020

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou i lineárnou 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 3.štvrtrok 2020 t.j. 2,638, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2020.

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

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.56- stavba rod.domu so s.č.712 na parc.č.88 ako i pozemky parc.č.88 a 90 nachádzajúce sa v kat.území Varov Šúr, obce Šúrovce.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvoria i ploty, studňa, drobná stavba a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na

LV č.56,

Šimon Eugen r. [REDACTED], PSČ [REDACTED], SR s podielom 1/2

Šimon Patrik r. [REDACTED], PSČ [REDACTED], SR s podielom 1/4

Šimon Tomáš r. [REDACTED], PSČ [REDACTED], SR s podielom 1/4

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola vykonaná na tvare miesta dňa 25.08.2020 ako i následná dňa 10.11.2020 pre neprístupnosť nehnuteľnosti vlastníckmi.

Zameranie nebolo vykonané dňa 25.08.2020 ako i 10.11.2020.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 25.08.2020 ako i 10.11.2020 iba z exteriéru ulice.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom

Projektová dokumentácia nebola znalcovi predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

podľa listu vlastníctva č.56 k.ú.Varov Šúr

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.88 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 475 m²

parc.č.90 záhrada o výmere 147 m²

Stavby: rodinný dom s.č.712 na parc.č.88

B. Vlastníci:

1.Šimon Eugen r. [REDACTED], PSČ [REDACTED]

Dátum narodenia : [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel 1/2

2.Šimon Patrik r. [REDACTED], PSČ [REDACTED]

Dátum narodenia : [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel 1/4

3.Šimon Tomáš r. [REDACTED], PSČ [REDACTED]

Dátum narodenia : [REDACTED]

Spoluvlastnícky podiel 1/4

C. Ľarchy:

Por.č.:

1 3 Záložné právo - Na parcely registra C č.88, 90 a rodinný dom s.č.712 na parcele.....
EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5,
záložného práva, vklad povolený dňa 22.4.2014-9/14

.....
2 3 Záložné právo- Na parcely
EOS KSI Slovensko, sr.o.,
záložného práva.....
Z 3383/2020- Návrh....
Oznámenie o postúpení pohľadávky.....
dňa 24.03.2020-65/20

3 3. Záložné právo - na parcely

.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Znalec uvádza že bol zistený súlad v právnej dokumentácii so skutočným stavom čo sa týka stavby RD ako i zákresu i stavby v KM až na to že prístavba nie je zakreslená. Túto skutočnosť je potrebné riešiť s GP.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stavby
Rodinný dom s.č.712 na parc. KN č.88
Stavba kôlne na par.č.88
Ploty
Plot odd. pozemok od ulice
Plot vo dvore č.1
Plot vo dvore č.2
Studňa narážaná
Vonkajšie úpravy
prípojka vody
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
Žumpa
prípojka plynu
prípojka elektriny
spevnené plochy betónové
podzemná pivnica
vstup do podzemnej pivnice
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 88 (475 m ²)
záhrada - parc. č. 90 (147 m ²)
Spolu pozemky (622,00 m²)

g/ vymenovanie 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.712 na parc. KN č.88

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.712 s vytvoreným prízemím ako i s podkrovím s rozčlenením v prízemí na pôvodnú stavbu ako i prístavbu. Podkrovie je urobené ako nadstavba. Stavba je postavená na parc. KN č.88.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží resp. v prílohe ZP ktorú tvoria i strany z poskytnutého ZP č.6-13.

Dispozičné riešenie prízemia je nasledovné.

Pôvodná stavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z otvoreného gáňku, izby, obývacej izby s jedálňou, kuchyne a sociálnej časti vytvorenej chodbou, kúpeľňou a samostatným WC.

Prístavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z časti kuchyne a zo vstupného zádveria, ako i schodiska a miestnosti špajze.

Podkrovie

nadstavba

Dispozične pozostáva z priestoru schodiska, lódzie, haly, 3-och izieb, kúpelne a zo samostatného WC.

Rekonštrukcia modernizácia a rekonštrukcia stavby je uvedená a strane č.7 z poskytnutého ZP tvoriaci prílohu môjho ZP. Je zrejmé došlo k výmene všetkých prvkoch krátkodobej životnosti a v prístavbových častiach a nadstavby podkrovia bol urobený zásah do prvkov dlhodobej životnosti.

Ďeštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie sú spomenuté v poskytnutom zn. posudku. Vek stavby je určený na základe predloženého čestného prehlásenia spájajúci sa s rokom 1942, vek s prístavby s rokom 2008 a nadstavba podkrovia bola urobená v roku 2010.

Vek pôvodnej stavby je potom k roku vypracovania ZP 78 rokov, vek prístavby v roku 12 rokov a vek nadstavby 10 rokov.

Výpočet znalec urobil so Smejkalovou metódou. Zostatkovú životnosť som vypočítal na 55 rokov s vekom dožitia 133 rokov..

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 III. kvartálu roka 2020, t.j. 2,638 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 zn.posudku. Zmena je urobená v položke podmúrovka ktorá bola pridaná, taktiež vidím 2 klimatizačné jednotky a tak ich pridávam.

1. Nadstavba

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku. Doplnenie je urobená v položke navyše kde som pridal 2 klimatizačné jednotky viditeľnú od ulice.

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	1942	5,60*16,05	89,88	
1. NP	2008	(4,45*4,20)+(1,30*4,05)	23,96	
Spolu 1. NP			113,84	120/113,84=1,054
1. Nadstavba	2010	(5,60*16,05)+(4,45*4,20)	108,57	120/108,57=1,105

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	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičiek	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.b plechové z hliníka	710
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvodky, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	200
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
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	7270

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.55 bm)	195
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vŕivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	klimatizačné jednotky (2 ks)	140
	Spolu	1485

1. NADSTAVBA

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deľiace konštrukcie	

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	3680

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
-	Konštrukcie navyše	
	klimatizačné jednotky (2 ks)	140
	Spolu	480

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CV} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
----------	---------------------------------	--------------------------------

1. NP	$(7270 + 1485 * 1,054)/30,1260$	293,27
1. Nadstavba	$(3680 + 480 * 1,105)/30,1260$	139,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti Smejkalovou metódou

Bod	Konštrukcia	Hodnota
1	Hydroizolácia	
	vodorovné	2
2	Obvodové steny nadzemných podlaží	
	murované 30 - 50 cm, drevené masívne nad 20 cm	32
3	Stropy nadzemných podlaží	
	polospáliteľné	8
4	Krovy	
	krokvy s profilom do 100 cm ²	2
5	Strešná krytina	
	hliníkový plech, medený plech, prírodná bridlica	7
6	Fasáda	
	brizolit, škárované murivo	4
7	Technický stav ostatných konštrukcií	
	priemerný	7
8	Údržba	
	priemerná	9
	Spolu	71

Súčet bodov:

$$K = 71$$

Vek:

$$V = 78 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

$$T = V * K / 100 = 78 * 71 / 100 = 55 \text{ rokov}$$

Životnosť:

$$Z = V + T = 78 + 55 = 133 \text{ rokov}$$

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1942	78	55	133	58,65	41,35
1. NP - prístavba	2008	12	55	67	17,91	82,09
1. Nadstavba	2010	10	55	65	15,38	84,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1942		
Východisková hodnota	$293,27 \text{ €/m}^2 * 89,88 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	66 058,56
Technická hodnota	$41,35\% \text{ z } 66 058,56$	27 315,21
1. NP - prístavba z roku 2008		
Východisková hodnota	$293,27 \text{ €/m}^2 * 23,96 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	17 609,74
Technická hodnota	$82,09\% \text{ z } 17 609,74$	14 455,84
1. Nadstavba z roku 2010		
Východisková hodnota	$139,76 \text{ €/m}^2 * 108,57 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	38 026,92
Technická hodnota	$84,62\% \text{ z } 38 026,92$	32 178,38

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	83 668,30	41 771,05
1. nadstavba	38 026,92	32 178,38
Spolu	121 695,22	73 949,43

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Stavba kôlne na par.č.88

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba kôlne s umiestnením v zadnej dvornej časti s pristavením k zadnej stene RD. Stavebnotechnický popis je uvedený na str.13-14 v poskytnutom zn. posudku tvoriaci prílohu môjho ZP. Stavba je s dispozíciou jednej miestnosti s využitím ako sklad.

Vek stavby je spojený s rokom 1968 na základe predloženého čestného prehlásenia, Znalec uvažuje s predpokladanou životnosťou 70 rokov vzhľadom na priemerný tech. stav. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 52 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby 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.3 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2020, ako najbližšie dostupný koeficient k 4.kvartálu roka 2020 je 2,638 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 zn.posudku.

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	1968	2,50*4,90	12,25	18/12,25=1,469

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	

	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4245

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4245 + 0 * 1,469)/30,1260$	140,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$140,91 \text{ €/m}^2 * 12,25 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	4 325,90
Technická hodnota	$25,71\% \text{ z } 4 325,90$	1 112,19

2.2.2 Plot odd. pozemok od ulice

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice v čele pozemku zhotovený v popise uvedeným na str.15-16 v poskytnutom ZP. Dĺžka plotu je 12,50 m a s výškou výplne 1,60 m. Do plotu sú osadené kovové vráta kovovej konštrukcie s plechovou výplňou.

Vek plotu je spojený s rokom 1985. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav je určený na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (V_h)-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 2,638 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	12,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	20,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 12,5 m
Pohľadová plocha výplne: 12,5*1,60 = 20,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 2,638
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 odd. pozemok od ulice	1985	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,50m * 7,47 €/m + 20,00m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks) * 2,638 * 0,95	1 484,55
Technická hodnota	12,50 % z 1 484,55 €	185,57

2.2.3 Plot vo dvore č.1

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v časti záhrady s označením ako časť 1. Plot je konštrukčne zhotovený zo stavebným popisom i so zatriedením do bodového ohodnotenia uvedeným na str.16 v pôv. ZP, ktorý tvorí prílohu môjho ZP. Uvedená dĺžka plotu je 26,50 m s výškou výplne 1,50 m.

Vek plotu je spojený s rokom 1985. Životnosť stavby plotu je určená na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurvky 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 2,638 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	26,50m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	39,75m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 26,5 m
 Pohľadová plocha výplne: $26,5 \times 1,50 = 39,75 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 vo dvore č.1	1985	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,50\text{m} \times 7,47 \text{ €/m} + 39,75\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2) \times 2,638 \times 0,95$	1 752,27
Technická hodnota	$12,50 \% \text{ z } 1 752,27 \text{ €}$	219,03

2.2.4 Plot vo dvore č.2

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok s označením ako plot vo dvore č.2. Plot je konštrukčne zhotovený zo stavebným popisom i so zatriedením do bodového ohodnotenia uvedeným na str.16-17 v pôv. ZP ktorý tvorí prílohu môjho ZP. Uvedená dĺžka plotu je 10 m s výškou výplne 1,60 m. Vek plotu je spojený s rokom 1985. Životnosť stavby plotu je určená na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako
 -násobok dĺžky podmurvky 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
 -prípočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	10,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	16,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 10 m
 Pohľadová plocha výplne: 10*1,60 = 16,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 vo dvore č.2	1985	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,00m * 7,47 €/m + 16,00m^2 * 20,28 €/m^2) * 2,638 * 0,95$	1 000,38
Technická hodnota	12,50 % z 1 000,38 €	125,05

2.2.5 Studňa narážaná

Studňa narážaná s priemerom 50 mm s uvažovanou hĺbkou 5 m s umiestnením v prednej dvornej časti i s osadeným ručným čerpadlom. Vek studne je spojený s rokom 1990. Životnosť studne je určená na 50 rokov.

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

Východisková hodnota (V_h) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 5 m
 Priemer: 50 mm
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa narážaná	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 71,03 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,638 \cdot 0,95$	924,58
Technická hodnota	40,00 % z 924,58 €	369,83

2.2.6 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 12 m. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2006. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 14 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 247,74
Technická hodnota	72,00 % z 1 247,74 €	898,37

2.2.7 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s uvedenou kubatúrou 3,7 m³.o.p. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1998. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 22 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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: $1,20 \cdot 1,40 \cdot 2,20 = 3,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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	1998	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,7 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	2 357,74
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2\,357,74 \text{ €}$	1 320,33

2.2.8 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s uvedenou dĺžkou 1 m vedúca do žumpy v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (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 a je 2,638 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: 1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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	2008	12	38	50	24,00	76,00
----------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	71,12
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 71,12 \text{ €}$	54,05

2.2.9 žumpa

Predmetom ocenenia je betónová žumpa s umiestnením v zadnej dvornej časti. Uvažované je, že žumpa bola vybudovaná v roku 1998. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 22 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI 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 2,638 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: $3*2,5*2,0 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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	1998	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	4 055,37
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 4 055,37 \text{ €}$	2 271,01

2.2.10 prípojka plynu

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s uvedenou dĺžkou 1 m odpísaná z poskytnutého zn.posudku. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 25 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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 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: 1 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 plynu	1995	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	35,36
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 35,36 \text{ €}$	17,68

2.2.11 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je vzdušná kábová prípojka elektriny s uvedenou dĺžkou 3 m. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2008. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 12 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 12 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 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.q) kábová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm

Počet merných jednotiek: 3 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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	2008	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	97,36
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 97,36 \text{ €}$	73,99

2.2.12 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy betónové o ploche 50,93 m² vybudované v roku 2006. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 14 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 (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,65 * 4,05 + 1 * 4,2 + 8 * 4,50 = 50,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónové	2006	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50,93 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	1 397,61
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1 397,61 \text{ €}$	1 006,28

2.2.13 podzemná pivnica

Predmetom ocenenia je podzemná pivnica s popisom uvedeným na str.21 v poskytnutom ZP, tvoriac prílohu môjho ZP. Uvažované je, že pivnica bola realizovaná v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 50 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (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 a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $3,30 \cdot 4,20 \cdot 2,20 = 30,49 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
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 [%]
podzemná pivnica	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30,49 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	7 824,49
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 7 824,49 \text{ €}$	1 304,34

2.2.14 vstup do podzemnej pivnice

Predmetom ocenenia je vstup do podzemnej pivnice s uvedenou kubatúrou 1,27 m³.o.p.Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je spojený s rokom 1970. Predpokladaná životnosť je určená na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (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 a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $1/2 \cdot 1,5 \cdot 1,30 \cdot 1,3 = 1,27 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$
 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 [%]
vstup do podzemnej pivnice	1970	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,27 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	334,89
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 334,89 \text{ €}$	55,83

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.712 na parc. KN č.88	121 695,22	73 949,43
Stavba kôlne na par.č.88	4 325,90	1 112,19
Ploty		
Plot odd. pozemok od ulice	1 484,55	185,57
Plot vo dvore č.1	1 752,27	219,03
Plot vo dvore č.2	1 000,38	125,05
Studňa narážaná	924,58	369,83
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	1 247,74	898,37
vodomerná šachta	2 357,74	1 320,33
kanalizačná prípojka	71,12	54,05
Žumpa	4 055,37	2 271,01
prípojka plynu	35,36	17,68
prípojka elektriny	97,36	73,99
spevnené plochy betónové	1 397,61	1 006,28
podzemná pivnica	7 824,49	1 304,34
vstup do podzemnej pivnice	334,89	55,83
Celkom:	148 604,58	82 962,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.712 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV na okraji obce v katastri Várov Šúr s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Dom je samostatne stojaci s prízemím a s podkrovím s rozčlenením na pôvodnú ako i prístavbovú časť v prízemí a s nadstavbou podkrovia.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(2212) obyvateľov. Obec leží v trase pozemnej komunikácie štátnej cesty Sered' - Hlohovec alebo potom smer na Trnavu.

Jedná sa o bývalú strediskovú obec so vzdialenosťou do okresného mesta Trnavy 12 km, do spádového mesta Sered' je iba 5,5 km. V obci je obecny úrad, kultúrny dom, pošta, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, lekáreň, lekári, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou ako i s vlakovou dopravou. Orientácia obytných miestností určujem do JV strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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 nehnuteľnosti v obci Súrovce, určujem koeficient predajnosti 0,475, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce, ktoré však v súčasnosti nekopíruje trh s nehnuteľnosťami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,475

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,475 + 0,950)	1,425
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,950
III. trieda	Priemerný koeficient	0,475
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,261
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,475 - 0,428)	0,048

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KpDI	Váha V _i	Výsledok KpDI*V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,475	13	6,18
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,475	30	14,25
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,950	8	7,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,425	7	9,98
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,475	6	2,85
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,950	10	9,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,425	9	12,83
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,950	6	5,70

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,950	5	4,75
	orientácia hlavných miestnosti k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,425	6	8,55
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,475	7	3,33
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,475	7	3,33
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,475	10	4,75
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,475	8	3,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,950	9	8,55
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,475	8	3,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,048	7	0,34
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,048	4	0,19
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,950	20	19,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	129,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 129,25 / 180$	0,718
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 82\,962,98 \text{ €} * 0,718$	59 567,42 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvoria

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

V_{Hmj}

Eur/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Eur, kde patrí aj obec Šúrovce, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Trnava t.j. 80% z 26,56.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinatome teréne v intraviláne obce Šúrovce v katastri Várov Šúr v bežnej zástavbe rodinných domov na okraji obce. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod a plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemok je s kultúrou zastavaná plocha a dvor. Na predmetnom pozemku je postavená stavba RD so s.č. 712 a zostávajúca časť je s využitím ako dvor.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu
 $k_{PD} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z (-)$, 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_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
88	zastavaná plocha a nádvorie	475,00	1/1	475,00

Obec:

Šúrovce

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _p koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,55
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 2,55 * 1,00$	2,6628
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,6628$	56,58 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 88	475,00 m ² * 56,58 €/m ² * 1/1	26 875,50
Spolu		26 875,50

3.2.1.2 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

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

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Šúrovce, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Trnava t.j. 80% z 26,56.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne v intraviláne obce Šúrovce v katastri Várov Šúr v bežnej zástavbe rodinných domov na okraji obce. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod a plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako záhrada.

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

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

- 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_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
90	záhrada	147,00	1/1	147,00

Obec:

Šurany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,55
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 2,55 * 1,00$	2,6628
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,6628$	56,58 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 90	$147,00 \text{ m}^2 * 56,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 317,26
Spolu		8 317,26

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.712 na parc. KN č.88		0,00	113,84	2
Stavba kôlne na par.č.88		0,00	12,25	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvoria	88	475,00
záhrada	90	147,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

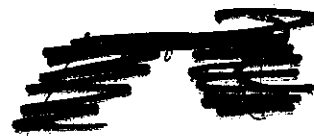
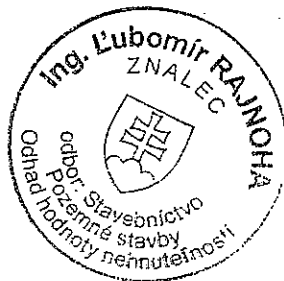
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.712 na parc. KN č.88	53 095,69
Stavba kôlne na par.č.88	798,55
Ploty	
Plot odd. pozemok od ulice	133,24
Plot vo dvore č. 1	157,26
Plot vo dvore č.2	89,79
Studňa narážaná	265,54
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	645,03
vodomerná šachta	948,00
kanalizačná prípojka	38,81
žumpa	1 630,59
prípojka plynu	12,69
prípojka elektriny	53,12
spevnené plochy betónové	722,51
podzemná pivnica	936,52
vstup do podzemnej pivnice	40,09
Spolu stavby	59 567,42
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvoria - parc. č. 88 (475 m ²)	26 875,50
záhrada - parc. č. 90 (147 m ²)	8 317,26
Spolu pozemky (622,00 m²)	35 192,76
Všeobecná hodnota celkom	94 760,18
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	94 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatštyritisícosemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo EOS KSI a jeho výkon s dobrovoľnou dražbou.

V Zlatých Moravciach, dňa 14.11.2020

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka U9 a.s o vypracovanie ZP stavbu rod.domu so s.č.712 na parc.KN č.88 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.88 a 90 v k.ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, okres Trnava zo dňa 03.8.2020.
2. Objednávka U9 a.s o vypracovanie ZP stavbu rod.domu so s.č.712 na parc.KN č.88 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.88 a 90 v k.ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, okres Trnava zo dňa 20.10.2020.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.56, k.ú Varov Šúr, obec Šúrovce, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 24.8.2020.
4. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 24 augusta 2020.
- 5-26. Str.4-25 z poskytnutého ZP.
27. Pôdorys prízemí stavby RD z poskytnutého ZP.
28. Pôdorys podkrovia stavby RD z poskytnutého ZP.
29. Čestné prehlásenie Eugena Šimona o začatí užívania ohodnocovaných stvieb zo dňa 18.októbra 2013.
- 30-32. Fotodokumentácia z posk. ZP.
33. Fotodokumentácia vyhotovená pri neuskutočnenej obhliadke z exteriéru ulice.

Ing. Ľubomír Rajnoha
[redacted]
[redacted]

V Bratislave, dňa 03.08.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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 ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

- Rodinný dom súp. č. 712 postavený na parc. reg. „C“ č. 88, a pozemky parc. reg. „C“ č. 88, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 475 m², parc. reg. „C“ č. 90, druh pozemku: záhrada, výmera 147 m².

Predmet dražby je evidovaný na liste vlastníctva č. 56 Okresného úradu Trnava – katastrálny odbor, obec Šúrovce, k. ú. Varov Šúr.

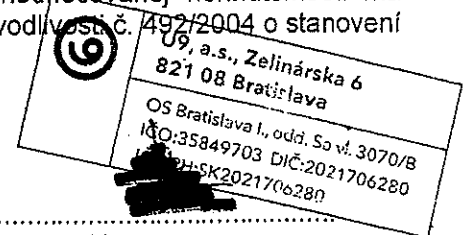
Meno a priezvisko:	Eugen Šimon	Patrik Šimon	Tomáš Šimon
Bydlisko:	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Dátum narodenia :	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Spoluvlastnícky podiel:	1/2	1/4	1/4

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 25.08.2020 o 15:30 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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** na adresy zp@u9.sk a strelkova.stanislava@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 497/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

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

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Ing. Ľubomír Rajnoha
[redacted]
[redacted]

V Bratislave, dňa 20.10.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovolej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) sú nižšieuvedené nehnuteľnosti:

- Rodinný dom súp. č. 712 postavený na parc. reg. „C“ č. 88, a pozemky parc. reg. „C“ č. 88, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, výmera 475 m², parc. reg. „C“ č. 90, druh pozemku: záhrada, výmera 147 m².

Predmet dražby je evidovaný na liste vlastníctva č. 56 Okresného úradu Trnava– katastrálny odbor, obec Súrovce, k. ú. Varov Šúr.

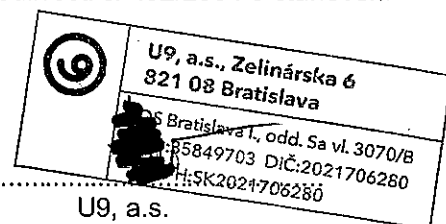
Meno a priezvisko:	Eugen Šimon	Patrik Šimon	Tomáš Šimon
Bydlisko:	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Dátum narodenia :	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Spoluvlastnícky podiel:	1/2	1/4	1/4

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 10.11.2020 o 08:30 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**“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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** na adresy zp@u9.sk a strelkova.stanislava@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. 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**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

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

Okres: Trnava
Obec: ŠÚROVCE
Katastrálne územie: Varov Šúr

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.11.2020
Čas vyhotovenia: 21:52:12

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 56

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.
88	475	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
90	147	záhrada	4	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 nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
712	88	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 Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Šimon Eugen r.

Dátum narodenia :

Poznámka

P 409/2019 + P 329/2020 - Na parcely registra C č. 88, 90 a rodinný dom s.č. 712 na parcele registra C č. 88: Oznámenie záložného veriteľa o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dobrovoľnej dražbe zo dňa 18.06.2020 (V 2144/2014), EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, SR; Z 3383/2020 - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa Č. spisu: 6.029.125 zo dňa 05.06.2020 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 - 65/20, 66/19

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 2854/97 zo dňa 16.1.1998 - 2/98

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Šimon Patrik r.

Dátum narodenia :

Poznámka

P 409/2019 + P 329/2020 - Na parcely registra C č. 88, 90 a rodinný dom s.č. 712 na parcele registra C č. 88: Oznámenie záložného veriteľa o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dobrovoľnej dražbe zo dňa 18.06.2020 (V 2144/2014), EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, SR; Z 3383/2020 - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa Č. spisu: 6.029.125 zo dňa 05.06.2020 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 - 65/20, 66/19

Titul nadobudnutia

Z 5143/10: Osvedčenie o ded. D 399/2008, D not. 64/2008 právop. dňa 1.12.2010 -v.z.5/11

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

3 Šimon Tomáš r.

Dátum narodenia :

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 12.11.2020 18:00

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

Dátum narodenia :

Poznámka

P 409/2019 + P 329/2020 - Na parcely registra C č. 88, 90 a rodinný dom s.č. 712 na parcele registra C č. 88: Oznámenie záložného veriteľa o začatí výkonu záložného práva formou predaja na dobrovoľnej dražbe zo dňa 18.06.2020 (V 2144/2014), EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, SR; Z 3383/2020 - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa Č. spisu: 6.029.125 zo dňa 05.06.2020 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 - 65/20, 66/19

Titul nadobudnutia

Z 5143/10: Osvedčenie o ded. D 399/2008, D not. 64/2008 právop. dňa 1.12.2010 -v.z.5/11

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 3. Záložné právo - Na parcely registra C č. 88, 90 a rodinný dom s.č. 712 na parcele registra C č. 88 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, SR; V 2144/14 Zmluva o zriadení záložného práva, vklad povolený dňa 22.4.2014 - 9/14
Z 3383/2020 - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa Č. spisu: 6.029.125 zo dňa 05.06.2020 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 - 65/20
- 2 3. Záložné právo - Na parcely registra C č. 88, 90 a rodinný dom s.č. 712 na parcele registra C č. 88 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, SR; V 2144/14 Zmluva o zriadení záložného práva, vklad povolený dňa 22.4.2014 - 9/14
Z 3383/2020 - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa Č. spisu: 6.029.125 zo dňa 05.06.2020 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 - 65/20
- 3 3. Záložné právo - Na parcely registra C č. 88, 90 a rodinný dom s.č. 712 na parcele registra C č. 88 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, SR; V 2144/14 Zmluva o zriadení záložného práva, vklad povolený dňa 22.4.2014 - 9/14
Z 3383/2020 - Návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa Č. spisu: 6.029.125 zo dňa 05.06.2020 - Oznámenie o postúpení pohľadávky zo dňa 31.03.2020; Zmluva o postúpení pohľadávok č. 0227/2020/CE zo dňa 24.03.2020 - 65/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

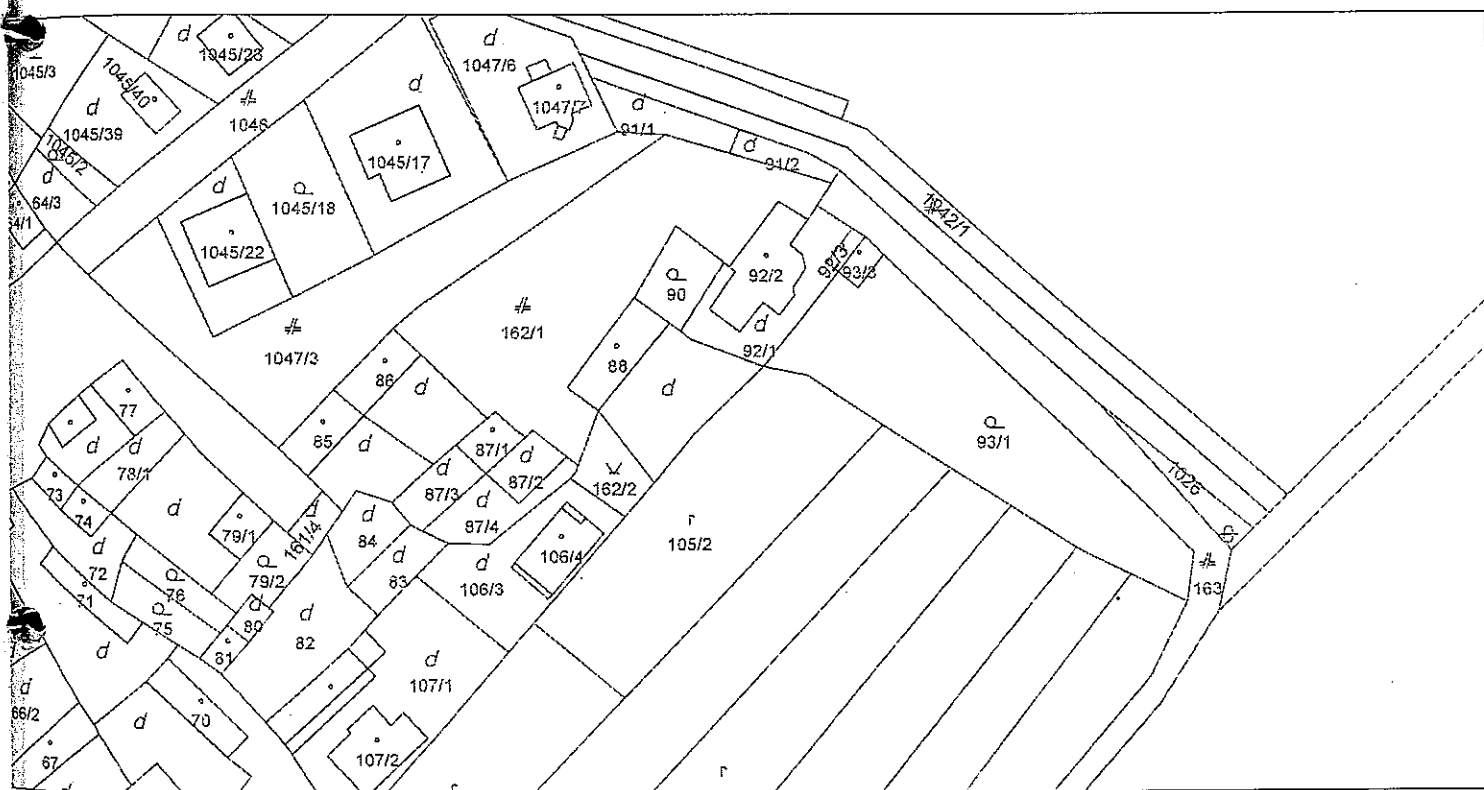
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

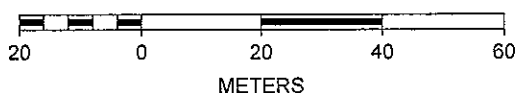
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Trnava
Obec: ŠÚROVCE
Katastrálne územie: Varov Šúr

sobota 14. novembra 2020 21:56



SCALE 1 : 1 260



b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

podľa Výpisu z Listu vlastníctva č. 56, K.Ú. Varov Šúr, obec Šúrovce

A. Majetková podstata:

parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

- parc. č. 88 475 m² Zastavané plochy a nádvorja, spôsob využ.p. 15, umiest. pozemku 1
- parc. č. 90 147 m² Záhrady, spôsob využ.p. 4, umiest. pozemku 1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Stavby:

- rodinný dom s.č. 712 na parc. č. 88, druh stavby 10, umiest. stavby 1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 1. Šimon Eugen r. [redacted], [redacted], [redacted], PSČ [redacted], SR
Dátum narodenia: [redacted]
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 408/97 zo dňa 7. 4. 1997

Kúpna zmluva V 2854/97 zo dňa 16. 1. 1998

- 2. Šimon Patrik r. [redacted], [redacted], [redacted], PSČ [redacted], SR
Dátum narodenia: [redacted]
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Titul nadobudnutia

Z 5143/10: Osvedčenie o ded. D 399/2008, D not. 64/2008 právopl. dňa 1. 12. 2010
- v.z. 5/11

- 3. Šimon Tomáš r. [redacted], [redacted], [redacted], PSČ [redacted], SR
Dátum narodenia: [redacted]
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

Titul nadobudnutia

Z 5143/10: Osvedčenie o ded. D 399/2008, D not. 64/2008 právopl. dňa 1. 12. 2010
- v.z. 5/11

D 597/65-16/71, D 1921/73-12/75, D 145/77-11/77, Rozsudok OS TA 9 C 1351/78-30/78,
Kúp. zml. R I 862/78-10/79, R I 392/89-17/89

C. Ťarchy:

1. Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - zml. o hypotekárnom úv. č. 001/011085/02-001/000-v 2235/02- záložná zmluva právoplatná dňa 18.6.2002.

Por. č. : 1

2. Záložné právo: Na dom s.č. 712 a parc. č. 88, 90: Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava IČO 31320155 - Hypotekárny úver č. 001/011085/02-001/000 a dodatok č. 2 zo dňa 4. 11. 2003 - v 5148/03 - Zmluva o zriadení záložného práva právoplatná dňa 10. 11. 2003 - 19/03

Iné údaje:
Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18. 10. 2013 za účasti jedného z vlastníkov ohodnocovanej nehnuteľnosti, p. Eugena Šimona, ktorý je zároveň zadávateľom znaleckého posudku.
Zameranie a fotodokumentácia vykonané dňa 18. 10. 2013.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľ znaleckého posudku na ohodnocovanú pôvodnú stavbu rodinného domu s prístavbou a nadstavbou podkrovia a drobnú stavbu kôlne, projektovú alebo výkresovú dokumentáciu, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, alebo ohlásenie drobnej stavby, nepredložil.

Roky dokončenia ohodnocovanej pôvodnej stavby rodinného domu spolu s prístavbou a nadstavbou podkrovia, so súčasťami, sú uvedené v predloženom Čestnom prehlásení o začatí užívania ohodnocovaných stavieb.

Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Predložený Výpis z Listu vlastníctva č. 56, K.Ú. Varov Šúr, obec Šúrovce a Kópia katastrálnej mapy, K.Ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, súhlasia so skutočnosťou zistenou pri obhliadke, až na nezakreslenie prístavby domu na kópii katastrálnej mapy, potrebné vyporiadať zameraním geometrickým plánom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia v súlade s dokladmi o vlastníctve:

1. Rodinný dom s.č. 712 na parc. č. 88

2. Drobné stavby

- kôlna na parc. č. 88

3. Ploty + plotové vráta

4. Studňa

5. Vonkajšie úpravy

- prípojka vody

- vodomerná šachta

- prípojka kanalizácie

- žumpa

- prípojka plynu

- prípojka elektriny

- spevnené plochy

- podzemná pivnica

- vstup do podzemnej pivnice

6. Pozemok, parc. č. 88, 90

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 712 na parc. č. 88, Šúrovce, Varavská ul. č. 26

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne v okrajovej časti obce Šúrovce - Varov Šúr, v lokalite zástavby rodinných domov na Varavskej ulici.

Jedná sa o samostatne stojacu prizemnú stavbu bez suterénu, s obytným prizemím a podkrovm.

Podľa prehlásenia jedného z vlastníkov ohodnocovanej nehnuteľnosti, p. Eugena Šimona, bola ohodnocovaná stavba rodinného domu stavaná postupne v troch etapách. Pôvodná stavba rodinného domu bola dokončená a do užívania daná v roku 1942, prístavba domu bola dokončená v roku 2008 a nadstavba podkrovia bola dokončená v roku 2010. Všetky časti ohodnocovaného rodinného domu sú konštrukčne, prevádzkovo a komunikačne prepojené bez dilatáčného oddelenia samostatnou stenou, ohodnotenie vypočítam pre stavbu ako celok, s odpočtom opotrebenia každej jej časti samostatne k predpokladanému zpku ukončenia životnosti pôvodnej stavby domu.

Podľa predloženého Čestného prehlásenia o začatí užívania ohodnocovaných stavieb, bola ohodnocovaná stavba rodinného domu dokončená a do užívania daná v roku 1942, prístavba v roku 2008 a nadstavba podkrovia v roku 2010.

Predpokladanú životnosť ohodnocovanej pôvodnej stavby rodinného domu, vzhľadom na murovanú nosnú konštrukciu, súčasný dobrý technický stav zodpovedajúci vykonávanej oprave a údržbe, so zohľadnením postupne zrealizovanej rekonštrukcie spojennej s modernizáciou, vypočítam podľa Smejkalovej metódy, ktorá sa používa u stavieb, ktoré presiahli 60% svojej životnosti.

Pri výpočte vychádzame zo základného vzťahu:

$$T = S \times K : 100 \text{ (rokov)}$$

kde: T - doba ďalšieho trvania stavby

S - vek stavby

K - súčet pomocných bodov

Celková životnosť stavby Z

$$Z = S + T \text{ (rokov)}$$

Stanovenie hodnoty pomocných bodov pre zistenie doby ďalšieho trvania stavby:

Por.č.	Konštrukcia	Druh konštrukcie	Body
I.	Hydroizolácia	vodorovná izolácia	2
II.	Obv. steny nadz. podlaží	murované hr. nad 30-50 cm	32
III.	Stropy	polospalné	8
IV.	Krovy	krokvy o profile do 100 cm ²	2
V.	Strešná krytina	hliníkový plech	7
VI.	Fasádne omietky	na báze umelých látok	4
VII.	Techn. stav ost. konštr.	priemerný	7
VIII.	Údržba	priemerná	9
spolu:			71

$$\begin{aligned}T &= S \times K : 100 = 71 \times 71 : 100 = 50 \text{ rokov} \\S &= 71 \text{ rokov} \\Z &= S + T = 71 + 50 = 121 \text{ rokov}\end{aligned}$$

Predpokladanú životnosť pre výpočet určujem 120 rokov.

Podľa prehlásenia jedného z vlastníkov ohodnocovanej nehnuteľnosti, p. Eugena Šimona, bola stavba ohodnocovaného rodinného domu ako celok postupne po jeho kúpe v rokoch 1998 až 2012 zrekonštruovaná a zmodernizovaná v nasledujúcom rozsahu: časť základových pásov, základové pätky pod nosné stĺpy, vodorovná izolácia proti zemnej vlhkosti, nosné steny, deliace konštrukcie, vnútorné omietky, stropná konštrukcia, krov, krytina, klampiarske konštrukcie, fasádne omietky s obkladom sokla, schody, dvere, okná, vertikálne látkové žalúzie na prízemí, konštrukcie podláh, elektroinštalácia, videovrátnik, rozvod televíznej antény pod omietkou v podkroví, rozvody vody, zemného plynu a kanalizácie, zdroj teplej vody, vybavenie kuchyne, zariadenie kúpeľne, vodovodné batérie, splachovacie záchody, vnútorné keramické obklady a elektrický rozvádzač. Podľa prehlásenia p. Eugena Šimona, krov s krytinou urobil v roku 2003, v ďalších rokoch konštrukciu krovu provizórne podoprel, následne urobil základy, nosné múrivo, podporné stĺpy, železobetónový veniec a postupne ďalšie konštrukcie a vybavenie, požadované stavebné povolenie, alebo ohlásenie drobnej stavby na tieto práce nepredložil.

Základné technické údaje:

Zastavaná plocha, Zp:

Pôvodná stavba RD, 1942:

prízemie - 5,60 m x 16,05 m = 89,88 m²

Prístavba RD, 2008:

prízemie - (4,45 m x 4,20 m) + (1,30 m x 4,05 m) = 23,96 m²

Nadstavba RD, 2010:

podkrovie - (5,60 m x 16,05 m) + (4,45 m x 4,20 m) = 108,57 m²

Spôsob napojenia na inžinierske siete:

komunikácia - prístup z miestnej spevnenej komunikácie Varavskej ulice, jej slepej odbočky

vodovod - prípojka z verejného vodovodu

kanalizácia - verejný rozvod tlakovej kanalizácie je v danej časti obce vybudovaný, prípojka do žumpy

plynovod - prípojka na verejný rozvod zemného plynu

elektrina - prípojka elektriny kábelová vzdušná, 220/380V

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základové pásy pod múrmi a pätky pod zosilňujúcimi stĺpmi sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Nosné steny sú murované z tvárnic Ytong hrúbky 30 cm, so zateplením polystyrénom hrúbky 5 až 8 cm, celková hrúbka obvodových stien nad 30 do 40 cm.

V mieste priečných stien sú urobené nosné železobetónové stĺpy, na ktoré je spolu so stenami položený železobetónový monolitický veniec, nesúci murivo podkrovia.

Deliace konštrukcie z tvárnic Ytong, vnútorné omietky stien z omietkovej zmesi kleber s presietkovaním, s ukončením vrecovanou omietkou s maľovkou, sadrokartónové podhlady stropu s bodovým osvetlením.

Stropná konštrukcia železobetónová monolitická položená na železobetónový veniec. Krov drevený hambáľkový, sedlová strecha s dvomi vikiermi, krytina z hliníkového plechu Alukryt.

Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, úplné.

Ostatné klampiarske konštrukcie parapety okien, nie sú zrealizované.

Fasádne omietky na báze umelých látok, ako ukončenie zateplenia, nad 1/2 do 2/3 zo štyroch strán.

Obklad sokla fasády do 1/3 z prírodného kameňa, zo štyroch strán.

Schody do podkrovia s kovovou nosnou konštrukciou so stupňami s povrchom z laminátových parkiet.

Vnútorné dvere drevené dyhované, vstupné dvere plastové s izolačným dvojsklom.

Okná plastové s izolačným dvojsklom, na oknách vertikálne látkové žalúzie.

Podlahy obytných miestností z veľkoplošných laminátových parkiet ako plávajúce, podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby.

Elektroinštalácia svetelná 220V, medené rozvody, zásuvka na 380V na fasáde.

Domáci videovrátnik.

Rozvod studenej a teplej vody z plasto-hliníkového potrubia.

Rozvod zemného plynu z ocelového potrubia.

Kanalizácia do žumpy, plastové potrubie - 3 odpady.

Zdroj teplej vody, elektrický bojler, umiestnený v kúpeľni.

Zdroj vykurovania elektrickými prenosnými vykurovacími telesami.

V kuchyni, elektrický sporák so sklokeramicvou varnou doskou, zabudovaná umývačka riadu, kominový nerezový odsávač pár, nerezový dvojrez a rohová kuchynská linka na báze dreva dĺžky 3,55 m.

2 vnútorného vybavenia, v kúpeľni, rohová plastová vaňa, umývadlo so skrinkou a rohová kabínková sprcha.

Vodovodné batérie, pákové nerezové - 2 ks, nerezové kohútikové - 2 ks.

Záchod samostatný splachovací kombi, bez umývadla.

Vnútorné keramické obklady v kúpeľni nad 1,35 m výšky, vane a v kuchyni pri kuchynskej linke a sporáku.

Elektrický rozvádzač s automatickým istením.

1. Podkrovie

Nosné steny sú murované z tvárnic Ytong hrúbky 30 cm, so zateplením polystyrénom hrúbky 5 až 8 cm, celková hrúbka obvodových stien nad 30 do 40 cm.

Deliace konštrukcie z tvárnic Ytong, vnútorné omietky stien z omietkovej zmesi kleber s presietkovaním, s ukončením vrecovanou omietkou s maľovkou, sadrokartónové podhlady stropu s bodovým osvetlením.

Stropná konštrukcia ako zateplenie krovu Nobasilom so sadrokartónovým podhladom.

Ostatné klampiarske konštrukcie parapety okien, nie sú zrealizované.

Fasádne omietky na báze umelých látok, ako ukončenie zateplenia, nad 1/2 do 2/3 z dvoch strán, do 1/3 z dvoch strán.

Vnútorné dvere drevené dyhované.

Okná plastové s izolačným dvojsklom.

Podlahy obytných miestností z veľkoplošných laminátových parkiet ako plávajúce,

podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby.

(Elektroinštalácia svetelná 220V, medené rozvody.
 Rozvod televíznej antény pod omietkou.
 Rozvod studenej a teplej vody z plasto-hlinikového potrubia.
 Kanalizácia do žumpy, plastové potrubie - 2 odpady.
 Zdroj vykurovania elektrickými prenosnými vykurovacími telesami.
 Z vnútorného vybavenia, v kúpeľni, plastová vaňa a zabudované umývadlo.
 Vodovodné batérie, pákové nerezové so sprchou - 1 ks, páková nerezová - 1 ks.
 Záchod samostatný splachovací kombi, bez umývadla.
 Vnútorné keramické obklady v kúpeľni nad 1,35 m výšky, vane a vo WC.

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m2]	Kzp
1. NP	1942	5.60*16.05	89,88	120/113,84=1,054
1. NP	2008	(4.45*4.20)+(1.30*4.05)	23,96	120/113,84=1,054
Spolu 1. NP:			113,84	1,054
1. Podkrovia	1942	0	0	120/108,57=1,105
1. Podkrovia	2010	(5.60*16.05)+(4.45*4.20)	108,57	120/108,57=1,105
Spolu 1. Podkrovia:			108,57	1,105

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	hodnota
Položka	
2. Základy	
2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4. Murivo	
4.2.d murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735
5. Dielice konštrukcie	
5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6. Vnútorné omietky	
6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené	400
7. Stropy	
7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
8. Krov	
8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10. Krytiny strechy na krove	
10.1.b plechové z hliníka	710
12. Klampiarske konštrukcie strechy	
12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65

14. Fasádne omietky	
14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160
15. Obklady fasád	
15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	200
16. Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17. Dvere	
17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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
25. Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2 svetelná	155
26. Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
- vyskytujúca sa položka	80
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	6890

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33. Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34. Zdroj teplej vody	
34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
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
36.7 odsávač pár (1 ks)	30
36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.55 bm)	165
37. Vnútorné vybavenie	
37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
37.5 umývadlo (1 ks)	10
37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38. Vodovodné batérie	
38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
38.4 ostatné (2 ks)	30
39. Záchod	
39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25

40. Vnúterné obklady	
40.2 prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4 vane (1 ks)	15
40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stenene) (1 ks)	15
45. Elektrický rozvádzač	
45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu	1345

1. PODKROVIE

Bod Položka	hodnota
4. Murivo	
4.2.d murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735
5. Deliace konštrukcie	
5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6. Vnúterné omietky	
6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7. Stropy	
7.1.b s rovným pohľadom drevené trémové	760
14. Fasádne omietky	
14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17. Dvere	
17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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
23. Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2 keramické dlažby	150
25. Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2 svetelná	155
27. Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) - vyskytujúca sa položka	80
30. Rozvod vody	
30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
Spolu	3680

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33. Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20

37. Vnútorné vybavenie

37.4 vaňa plastová rohová alebo s virivkou (1 ks) 115

38. Vodovodné batérie

38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) 35

38.3 pákové nerezové (1 ks) 20

39. Záchod

39.3 splachovací bez umývadlá (1 ks) 25

40. Vnútorné obklady

40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) 80

40.4 vane (1 ks) 15

40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) 30

Spolu 340

Hodnota RU na m2 zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m2 ZP	Hodnota RU [EUR/m2]
1. NP	$(6890 + 1345 \cdot 1,054) / 30,1260$	275,76
1. Podkrovie	$(3680 + 340 \cdot 1,105) / 30,1260$	134,62

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač. užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1942	71	49	120	59,17	40,83
1. NP - prístavba	2008	5	49	54	9,26	90,74
1. Podkrovie	1942	71	49	120	59,17	40,83
1. Podkrovie - prístavba 2010		3	49	52	5,77	94,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Pôvodná stavba z roku 1942

Východisková hodnota:	275,76 EUR/m ² · 89,88 m ² · 2,22 · 0,95 =	52 272,22 EUR
Technický stav:	100 % - 59,17 % =	40,83 %
Technická hodnota:	40,83 % z 52 272,22 EUR =	21 342,75 EUR

Prístavba z roku 2008

Východisková hodnota:	275,76 EUR/m ² · 23,96 m ² · 2,22 · 0,95 =	13 934,61 EUR
Technický stav:	100 % - 9,26 % =	90,74 %
Technická hodnota:	90,74 % z 13 934,61 EUR =	12 644,26 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu:

21 342,75 EUR + 12 644,26 EUR = 33 987,01 EUR

1. PODKROVIE

Pôvodná stavba z roku 1942

Východisková hodnota:	134,62 EUR/m ² × 0,00 m ² × 2,22 × 0,95 =	0,00 EUR
Technický stav:	100 % - 59,17 % =	40,83 %
Technická hodnota:	40,83 % z 0,00 EUR =	0,00 EUR

Pristavba z roku 2010

Východisková hodnota:	134,62 EUR/m ² × 108,57 m ² × 2,22 × 0,95 =	30 824,50 EUR
Technický stav:	100 % - 5,77 % =	94,23 %
Technická hodnota:	94,23 % z 30 824,50 EUR =	29 045,92 EUR

Technická hodnota 1. podkrovného podlažia spolu:
0,00 EUR + 29 045,92 EUR = 29 045,92 EUR

64 VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	VH	TH
1. nadzemné podlažie	66 206,83	33 987,01
1. podkrovné podlažie	30 824,50	29 045,92
Spolu	97 031,33	63 032,93

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Kôlna na parc. č. 88

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná drobná stavba kôlna je umiestnená v zadnej dvornej časti ohodnocovanej nehnuteľnosti, pristavaná k zadnej stene rodinného domu. Jedná sa o prizemnú stavbu, konštrukčne riešenú ako murovaná nosná konštrukcia, postavená na betónové základové pásy bez podmurovky. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly hrúbky 30 cm. Krov drevený, pultová strecha, krytina z vlnitého pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov z vápenno-cementovej hladkej omietky čiastočne opadanej, zo zadnej strany omietka na báze umelých látok ako na dome. Vnútorňá úprava povrchov z vápennej hrubej omietky. Dvere drevené rámové s výplňou. Okno jednoduché. Podlaha zo zatvorenej betónovej mazaniny. Elektroinštalácia svetelná 220V, vedená zo stavby rodinného domu. Ostatné konštrukcie a vybavenie sa nevyskytujú.

Drobnú stavbu kôlna dispozične tvorí jedna miestnosť, využívaná ako sklad.

Podľa predloženého Čestného prehlásenia o začatí užívania ohodnocovaných stavieb, bola drobná stavba kôlna dokončená a do užívania daná v roku 1968. Predpokladaná životnosť, vzhľadom na murovanú nosnú konštrukciu, použité druhy hlavných materiálov a súčasný priemerný technický stav, 70 rokov.

Príkladné technické údaje:

Zastavaná plocha, Zp:

Podlažie - 4,90 m x 2,50 m = 12,25 m²

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP (m ²)	Kzp
1. NP	1968	4.90*2.50	12,25	18/12,25=1,469
Spolu 1. NP:			12,25	1,469

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod Položka	hodnota
2. Základy a podmurovka	
2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3. Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5. Krov	
5.3 pultové	545
6. Krytina strechy na krove	
6.1.c plechová pozinkovaná	760
9. Vonkajšia úprava povrchov	
9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10. Vnútorná úprava povrchov	
10.3 vápenná hrubá omietka	145
12. Dvere	
12.5 rámové s výplňou	255
13. Okná	
13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14. Podlahy	
14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18. Elektroinštalácia	
18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
Spolu	4245

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m2 zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m2 ZP	Hodnota RU [EUR/m2]
1. NP	$(4245 + 0 \cdot 1,469) / 30,1260$	140,91

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač. užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	45	25	70	64,29	35,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE



Stavba z roku 1968

Východisková hodnota:	140,91 EUR/m ² * 12,25 m ² * 2,22 * 0,95 =	3 640,45 EUR
Technický stav:	100 % - 64,29 % =	35,71 %
Technická hodnota:	35,71 % z 3 640,45 EUR =	1 300,00 EUR

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot od ulice

Plot od ulice, ocelové stĺpiky, betónové prahy, strojové pletivo, 1 ks plotové vráta plechové plné, pre prístup od ulice na dvor ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Začiatok užívania:	1985
Vek:	2013-1985 = 28 r.
Životnosť:	40 r.
Opotrebenie:	$28 \cdot 100 / 40 = 70 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

Dĺžka plotu:	12,5 m
Pohľadová plocha výplne:	$12,5 \cdot 1,6 = 20,00 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Body/MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác: betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	225	7,47 EUR/m
			7,47 EUR/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	380	12,61 EUR/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné 1 ks	7435	246,80 EUR/ks

Výhodisková hodnota:

$(12,50m \cdot 7,47 \text{ EUR/m} + 20,00m^2 \cdot 12,61 \text{ EUR/m}^2 + 1ks \cdot 246,80$

$\text{EUR/ks}) \cdot 2,22 \cdot 0,95$

Technický stav: 100 % - 70,00 %

Technická hodnota: 30,00 % z 1 249,32 EUR

= 1 249,32 EUR

= 30,00 %

= 374,80 EUR

2.3.2 Plot vo dvore

Plot vo dvore bočný, ocelové stĺpiky, betónové prahy, strojové pletivo.

Začiatok užívania: 1985

Vek: 2013-1985 = 28 r.

Životnosť: 40 r.

Opotrebenie: $28 \cdot 100 / 40 = 70 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

Dĺžka plotu: 26.5 m

Pohľadová plocha výplne: $26.5 \cdot 1.5 = 39,75 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Body/MJ	RU
1. Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	225	7,47 EUR/m
			7,47 EUR/m
2. Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	380	12,61 EUR/m

Výhodisková hodnota:

$(26,50m \cdot 7,47 \text{ EUR/m} + 39,75m^2 \cdot 12,61 \text{ EUR/m}^2) \cdot 2,22 \cdot 0,95$

Technický stav: 100 % - 70,00 %

Technická hodnota: 30,00 % z 1 474,62 EUR

= 1 474,62 EUR

= 30,00 %

= 442,39 EUR

2.3.3 Plot vo dvore

Plot vo dvore zadný, ocelové stĺpiky, betónové prahy, kovové zvlaky, výplň z laminátových profilov.

Začiatok užívania: 1985

Vek: 2013-1985 = 28 r.

Životnosť: 40 r.

Opotrebenie: $28 \cdot 100 / 40 = 70 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

Dĺžka plotu: 10.0 m

Pohľadová plocha výplne: $10.0 \cdot 1.6 = 16,00 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Body/MJ	RU
1. Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	225	7,47 EUR/m
			7,47 EUR/m
3. Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	611	20,28 EUR/m
Východisková hodnota:			
	$(10,00\text{m} \cdot 7,47 \text{ EUR/m} + 16,00\text{m}^2 \cdot 20,28 \text{ EUR/m}^2) \cdot 2,22 \cdot 0,95$	=	841,87 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	=	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 841,87 EUR	=	252,56 EUR

2.4 STUDNE

2.4.1 Studňa - Narážaná

Narážaná studňa, priemer 50 mm, hĺbka 5,0 m, ručné čerpadlo, umiestnená je prednej dvornej časti ohodnocovanej nehnuteľnosti, napravo od rodinného domu.

Začiatok užívania: 1990
Vek: 2013-1990 = 23 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie studne: $23 \cdot 100 / 50 = 46 \%$

Hĺbka: 5 m
Priemer: 50 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet ručných čerpadiel: 1

Východisková hodnota:

$(59,58 \text{ EUR/m} \cdot 5\text{m} + 71,03 \text{ EUR/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,22 \cdot 0,95$	=	778,07 EUR
Technický stav: 100 % - 46,00 %	=	54,00 %
Technická hodnota: 54,00 % z 778,07 EUR	=	420,16 EUR

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.5.1 Prípojka vody

Prípojka vody z verejného vodovodu od ulice, pre napojenie rodinného domu.

Začiatok užívania: 2006
Vek: 2013 - 2006 = 7 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $7 \cdot 100 / 50 = 14,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

Počet merných jednotiek: 12.0 bm

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 EUR/bm

Východisková hodnota:	12 bm * 41,49 EUR/bm * 2,22 * 0,95	=	1 050,03 EUR
Technický stav:	100 % - 14,00 %	=	86,00 %
Technická hodnota:	86,00 % z 1 050,03 EUR	=	903,03 EUR

2.5.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta betónová monolitická, s oceľovým poklopom, slúži na meranie spotreby studenej vody, umiestnená je v dvornej časti ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Začiatok užívania: 1998
Vek: 2013 - 1998 = 15 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $15 * 100 / 50 = 30,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $1.2 * 1.4 * 2.2 = 3,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	3,7 m ³ OP * 254,27 EUR/m ³ OP * 2,22 * 0,95	=	1 984,15 EUR
Technický stav:	100 % - 30,00 %	=	70,00 %
Technická hodnota:	70,00 % z 1 984,15 EUR	=	1 388,91 EUR

2.5.3 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie na odvod splaškových vôd z rodinného domu do žumpy.

Začiatok užívania: 2008
Vek: 2013 - 2008 = 5 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $5 * 100 / 50 = 10,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: 1.0 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 EUR/bm

Východisková hodnota:	1 bm ² 28,38 EUR/bm ² 2,22*0,95	=	59,85 EUR
Technický stav:	100 % - 10,00 %	=	90,00 %
Technická hodnota:	90,00 % z 59,85 EUR	=	53,87 EUR

2.5.4 Žumpa

Žumpa betónová monolitická, s ocelovým poklopom, slúži pre zachytávanie splaškových vôd z rodinného domu, umiestnená je v zadnej dvornej časti ohodnocovanej nehnuteľnosti, za stavbou domu, pred kôlnou.

Začiatok užívania:	1998
Vek:	2013 - 1998 = 15 r.
Životnosť:	50 r.
Opotrebenie:	$15 * 100 / 50 = 30,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	$3.0 * 2.5 * 2.0 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223-Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$

Východisková hodnota:	15 m ³ OP*107,88 EUR/m ³ OP*2,22*0,95	=	3 412,78 EUR
Technický stav:	100 % - 30,00 %	=	70,00 %
Technická hodnota:	70,00 % z 3 412,78 EUR	=	2 388,95 EUR

2.5.5 Prípojka plynu

Prípojka plynu na verejný rozvod zemného plynu od ulice, pre napojenie rodinného domu z jeho prednej strany.

Začiatok užívania:	1995
Vek:	2013 - 1995 = 18 r.
Životnosť:	50 r.
Opotrebenie:	$18 * 100 / 50 = 36,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	1.0 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	1 bm*14,11 EUR/bm*2,22*0,95	=	29,76 EUR
Technický stav:	100 % - 36,00 %	=	64,00 %
Technická hodnota:	64,00 % z 29,76 EUR	=	19,05 EUR

2.5.6 Prípojka elektriny

Prípojka elektriny kábelová vzdušná 220/380V, pre napojenie rodinného domu od ulice v dĺžke nad ohodnocovanou nehnuteľnosťou + 1 m verejná časť.

Začiatok užívania: 2008
Vek: 2013 - 2008 = 5 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $5 * 100 / 50 = 10,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: 3.0 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) kábelová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95$ EUR/bm

Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 EUR/bm

Východisková hodnota:
 $3 \text{ bm} * (12,95 \text{ EUR/bm} + 0 * 7,77 \text{ EUR/bm}) * 2,22 * 0,95 = 81,93 \text{ EUR}$
Technický stav: 100 % - 10,00 % = 90,00 %
Technická hodnota: 90,00 % z 81,93 EUR = 73,74 EUR

2.5.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy betónové monolitické, hrúbky do 15 cm, slúžiace ako chodníky vo dvore.

Začiatok užívania: 2006
Vek: 2013 - 2006 = 7 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $7 * 100 / 50 = 14,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $2.65 * 4.05 + 1.0 * 4.2 + 8 * 4.5 = 50,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ EUR/m² ZP

Východisková hodnota:
 $50,93 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,22 * 0,95 = 1 176,15 \text{ EUR}$
Technický stav: 100 % - 14,00 % = 86,00 %
Technická hodnota: 86,00 % z 1 176,15 EUR = 1 011,49 EUR

2.5.8 Podzemná pivnica

Podzemná pivnica murovaná a betónová so železobetónovým stropom, umiestnená je v prednej dvornej časti ohodnocovanej nehnuteľnosti, napravo od rodinného domu.

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2013 - 1970 = 43 r.
Životnosť: 60 r.
Opotrebenie: $43 * 100 / 60 = 71,67 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $3.30 * 4.20 * 2.20 = 30,49 \text{ m}^3 \text{ vOP}$

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, i. n.
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ EUR/m}^3 \text{ vOP}$

Východisková hodnota:
 $30,49 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ EUR/m}^3 \text{ vOP} * 2,22 * 0,95 = 6 584,67 \text{ EUR}$
Technický stav: $100 \% - 71,67 \% = 28,33 \%$
Technická hodnota: $28,33 \% \text{ z } 6 584,67 \text{ EUR} = 1 865,44 \text{ EUR}$

2.5.9 Vstup do podzemnej pivnice

Murovaný vstup do podzemnej pivnice, s betónovým zošikmeným stropom, plechové dvere.

Začiatok užívania: 1970
Vek: 2013 - 1970 = 43 r.
Životnosť: 60 r.
Opotrebenie: $43 * 100 / 60 = 71,67 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,22
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $1/2 * 1.5 * 1.3 * 1.3 = 1,27 \text{ m}^3 \text{ vOP}$

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, i. n.
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ EUR/m}^3 \text{ vOP}$

Východisková hodnota:
 $1,27 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ EUR/m}^3 \text{ vOP} * 2,22 * 0,95 = 281,82 \text{ EUR}$
Technický stav: $100 \% - 71,67 \% = 28,33 \%$
Technická hodnota: $28,33 \% \text{ z } 281,82 \text{ EUR} = 79,84 \text{ EUR}$

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom s.č. 712 na parc. č. 88, Šúrovce, Varavská ul. č. 26	97 031,33 EUR	63 032,93 EUR
Kôlna na parc. č. 88	3 640,45 EUR	1 300,00 EUR
Ploty		
Plot od ulice	1 249,32 EUR	374,30 EUR
Plot vo dvore	1 474,62 EUR	442,39 EUR
Plot vo dvore	341,87 EUR	252,56 EUR
Celkom ploty	3 565,81 EUR	1 069,75 EUR
Studňa	778,07 EUR	420,16 EUR
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 050,03 EUR	903,03 EUR
Vodomerná šachta	1 984,15 EUR	1 388,91 EUR
Prípojka kanalizácie	59,85 EUR	53,87 EUR
Žumpa	3 412,78 EUR	2 388,95 EUR
Prípojka plynu	29,76 EUR	19,05 EUR
Prípojka elektriny	81,93 EUR	73,74 EUR
Spevnené plochy	1 176,15 EUR	1 011,49 EUR
Podzemná pivnica	6 584,67 EUR	1 865,44 EUR
Vstup do podzemnej pivnice	281,82 EUR	79,84 EUR
Celkom vonkajšie úpravy	14 661,14 EUR	7 784,32 EUR
Spolu:	119 676,80 EUR	73 607,16 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne v okrajovej časti obce Šúrovce - Varov Šúr, v lokalite zástavby rodinných domov na Varavskej ulici.

Pri predaji obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase, je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je umiestnená v časti obce vhodnej na bývanie, situovanej na severovýchodnom okraji obce, v časti nazývanej Varov Šúr, napravo od štátnej spevnenej komunikácie Šúrovce - Hlohovec.

Súčasný technický stav ohodnocovanej stavby rodinného domu zodpovedá jej veku, vykonávanej oprave a údržbe, ako i kompletne zrealizovanej rekonštrukcii spojenej s modernizáciou, v rámci prístavby domu a jeho nadstavby podkrovia, je v dobrom technickom stave, v súčasnej dobe vyžadujú bežnú údržbu, spojenú s drobnými opravami. V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je umiestnená zástavba rodinných domov využívaných na bývanie.

Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej cenu.

Ohodnocovaný rodinný dom je samostatne stojaca stavba v nesúvislej radovej zástavbe s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, celkovo sa jedná o priemerný typ nehnuteľnosti.

Pracovné možnosti obyvateľstva v mieste a v dosahu dopravy sú dostatočné, nezamestnanosť do 10%. Možnosť zamestnania v automobilke Peugeot - Citroen pri Trnave, vo vzdialenosti približne 10 km.

V okolí ohodnocovanej nehnuteľnosti je malá hustota obyvateľstva bývajúceho v rodinných domoch.

Stavba rodinného domu je svojou čelnou stranou od ulice orientovaná na juhozápad a bočnou dvornou stranou na juhovýchod.

Ohodnocované pozemky sú rovinaté, s možnosťou napojenia na verejné rozvody elektriny, vodovodu, tlakovej kanalizácie, plynovodu a telefónu.

Obec Šúrovce je napojená na autobusovú dopravu, železničná doprava bola zrušená. Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti z miestnej spevnenej komunikácie slepej časti Varavskej ulice, prístupnej odbočkou doprava zo štátnej spevnenej komunikácie, Šúrovce - Hlohovec.

Z hľadiska občianskej vybavenosti je v obci obecny úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, lekáreň, kultúrne zariadenie, obchodná sieť a služby, športové zariadenia. Občianska vybavenosť je situovaná prevažne v centrálnej časti obce, v časti Varov Šúr je obchod s potravinami a pohostinstvo.

Obec Šúrovce je umiestnená v blízkosti rieky Váh, časť obce Varov Šúr a ohodnocovaná nehnuteľnosť je vo vzdialenosti do 1000 m od rieky Váh.

Na ohodnocovanú nehnuteľnosť pôsobí bežný hluk a prašnosť z málo intenzívnej premávky na prístupovej miestnej spevnenej komunikácii Varavskej ulice, jej slepej odbočky.

Z hľadiska územného rozvoja sa zmena v zástavbe v danej časti obce neplánuje, jedná sa o obytnú zónu s individuálnou zástavbou rodinných domov.

Pozemky majú rezervu plochy pre ďalšiu možnú prístavbu k jestvujúcej stavbe v smere do dvora.

V prípade prenájmu ohodnocovanej nehnuteľnosti, by sa z hľadiska možného dosahovaného výnosu jednalo o bežný prenájom nehnuteľnosti.

Vzhľadom na charakter ohodnocovanej nehnuteľnosti, jej umiestnenie v obytnej zóne obce, súčasný technický stav a vybavenosť, jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom je využívaný na bývanie, v čase obhliadky bol trvale obývaný.

Vzhľadom na charakter a umiestnenie ohodnocovanej nehnuteľnosti v obytnej zóne obce, zmenu účelovosti jej využitia inak, ako na bývanie, nepredpokladám.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti:

Na predložennom Výpise z Listu vlastníctva č. 56, K.Ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, sú v časti "C" - tarchy, zápisy:

1. Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - zml. o hypotekárnom úv. č.

001/011085/02-001/000-V 2235/02- Záložná zmluva právoplatná dňa 18.6.2002.

Por. č. : 1

2. Záložné právo: Na dom s.č. 712 a parc. č. 88, 90: Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava IČO 31320155 - Hypotekárny úver č. 001/011085/02-001/000 a dodatok č. 2 zo dňa 4. 11. 2003 - V 5148/03 - Zmluva o zriadení záložného práva právoplatná dňa 10. 11. 2003 - 19/03

Zadávateľ znaleckého posudku na prístavbu a nadstavbu podkrovia rodinného domu, projektovú alebo výkresovú dokumentáciu, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, alebo ohlásenie drobnej stavby, nepredložil.

Na predloženej Kópii katastrálnej mapy, K.Ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, nie je zakreslená prístavba domu.

Ďalšie možné riziká spojené s využívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti, nie sú mi ku dňu podania znaleckého posudku známe.

priemerný koeficient polohovej diferenciacie, vzhľadom na charakter ohodnocovanej nehnuteľnosti, jej umiestnenie v okrajovej časti obytnej zóny obce, súčasný dobrý technický stav, vybavenosť, možnosť ďalšieho využitia, pomeru medzi ponukou a dopytom kúpy obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase, so zohľadnením možnosti zamestnania vo výrobnom areáli PSA Peugeot - Citroen pri Trnave, vo vzdialenosti približne 10 km od ohodnocovanej nehnuteľnosti, určujem vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,500	III. trieda + 200 % = (0,500+1,000)
II. trieda = 1,000	Aritm. priemer I. a III. triedy
III. trieda = 0,500	
IV. trieda = 0,275	Aritm. priemer V. a III. triedy
V. trieda = 0,050	III. trieda - 90 % = (0,500-0,450)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

č. Popis	Trieda	Váha	Výsledok
	Vi	Kpdi*Vi	
1 Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	3	13	6,5000
2 Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	3	30	15,0000
3 Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	2	8	8,0000
4 Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	1	7	10,5000
5 Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	3	6	3,0000
6 Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.	3	10	5,0000
7 Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	2	9	9,0000
8 Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	1	6	9,0000
9 Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	2	5	5,0000
10 Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	1	6	9,0000
11 Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	2	7	7,0000
12 Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	4	7	1,9250

13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	3	10	5,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	3	8	4,0000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	2	9	9,0000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	3	8	4,0000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	4	7	1,9250
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	3	4	2,0000
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	2	20	20,0000

spolu				180 134,85

Koeficient polohovej diferenciácie: $134,85 / 180 = 0,749$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$73\,607,16 \text{ EUR} \cdot 0,749 = 55\,131,76 \text{ EUR}$

3.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

VŠH stavieb = 55 131,76 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

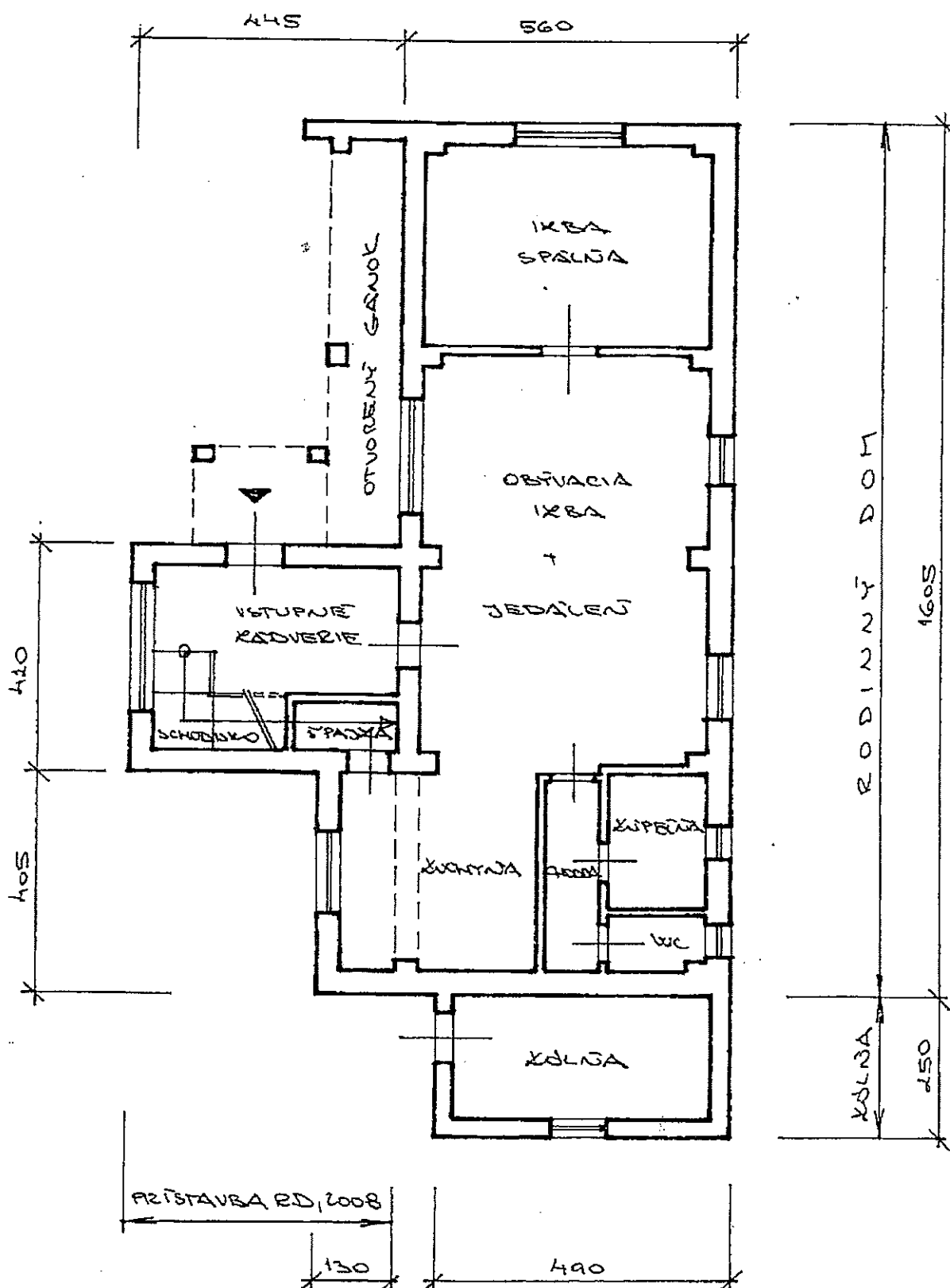
3.2.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie

Jedná sa o rovinaté pozemky, umiestnené v zastavanom území K.Ú. Varov Šúr, obec Šúrovce, ktorá má počet obyvateľov do 5 000, z čoho vyplýva jednotková východisková hodnota pozemku 3,32 €/m².

Pozemok parc. č. 88 je zastavaný ohodnocovanou stavbou rodinného domu s.č. 712 a drobnou stavbou kôlne, zbytok je využívaný ako dvor, pozemok parc. č. 90 je využívaný ako záhrada.

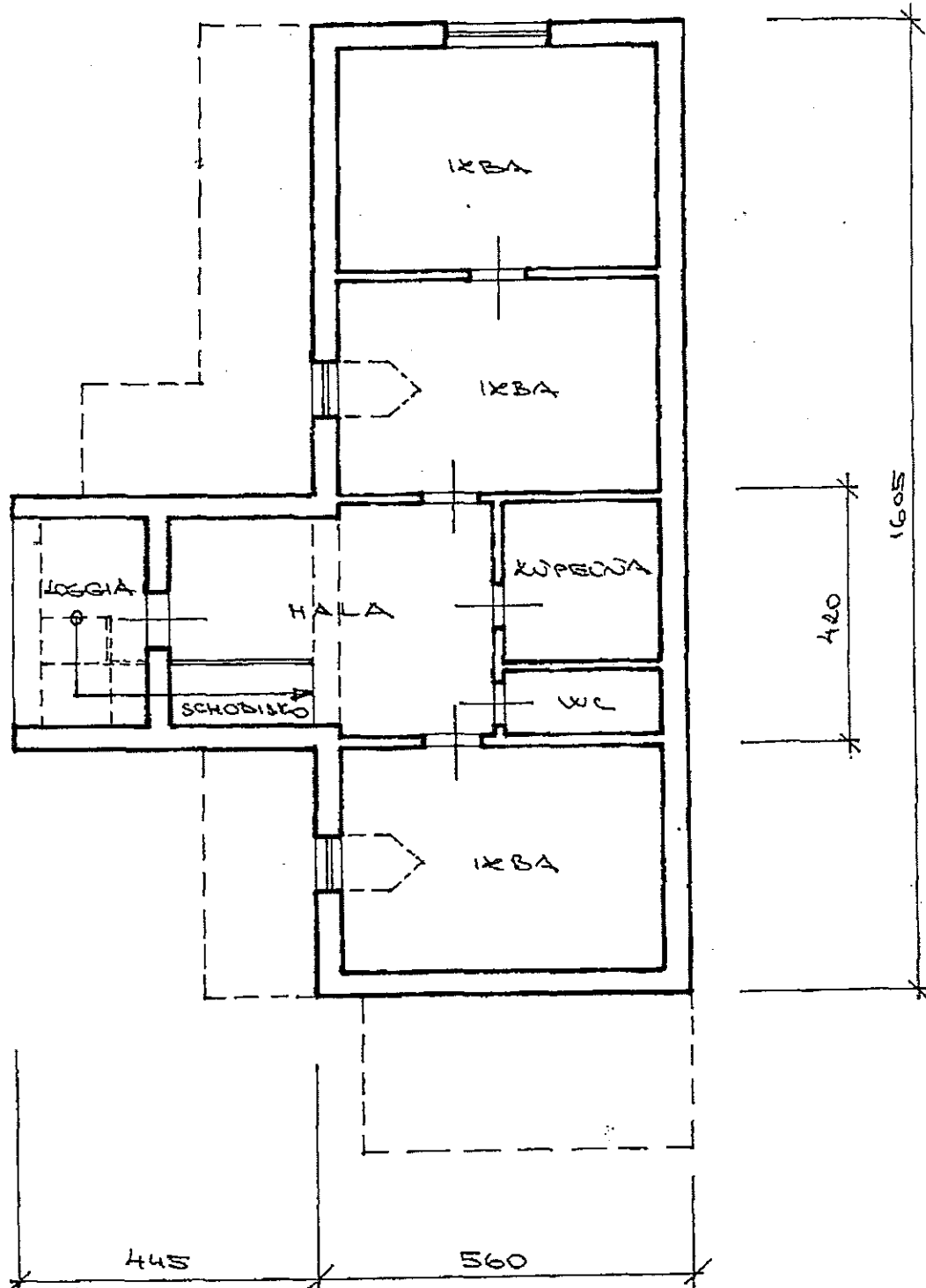
Pozemky sú umiestnené v obytnej zóne obce na Varavskej ulici, na pozemkoch ako aj v ich okolí sú postavené rodinné domy štandardného vybavenia.

RODINNÝ DOM č. 712 na parc. č. 88, ŠUROVCE, VARAUSKÁ ul. č. 26
 PODOBY PRÍZEMIA, M = 1:100



Ing. Kamil CHOVANEC
 Zborné stavebníctvo
 Pozemné stavby
 Odhad hodnoty nehnuteľnosti

RODINNÝ DOM s.c. 712 na parc.č. 88, ŠÚROUCE, VARAŇSKÁ W.Č.Č.
PŮDORYS PODKROVÍ, M 1:100



Ing. Kamil CHOVANEC
Zastupitelstvo stavebnictva
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností

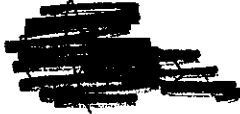
ČESTNÉ PREHLÁSENIE
o začatí užívania ohodnocovaných stavieb

Dolupodpísaný P. Eugen Šimon, týmto čestne prehlasujem, že stavby so súčasťami ohodnocované v tomto znaleckom posudku, boli dokončené a dané do užívania v roku:

Názov stavby:	rok začatia užívania stavby:
Rodinný dom s.c. 712 na parc.c. 88, Šurovce, Krmovská ul. č. 26	dok. 1942 prísl. 2008 nadsťahovan 2010
Rekreačná chata	—
Garáž	—
Drobná stavba - Káľuša na parc.c. 88	1968
Bytová budova	—
Plot + plotové vráta a vrátka	1985, 1985, 1985
Studňa	1990
Vonkajšie úpravy - pripojka vody z ver. vodovodu	2006
- vodomerná stĺpik	1998
- pripojka kanalizácie do zumpy	2008
- zumpka	1998
- pripojka plynu	1995
- pripojka elektriny	2008
- spevnené plochy	2006
- podzemná pivnička	1970
- vstup do podzemnej pivničky	1970

Nedokončená stavba

Dňa: 18. októbra 2013


.....
podpis

RODINNÝ DOM s.c. 712 m² parc.č. 88, ŠTROVCE, VARAVSKÁ ul. č. 26

POHľad od ulice, ľavý



POHľad od ulice, pravý



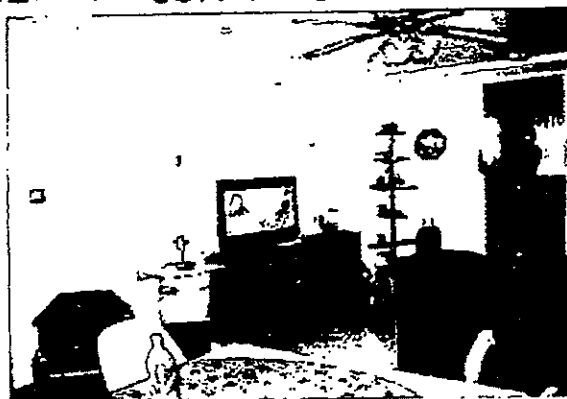
BOCNY POHľad z DVORA, ľavý



BOCNY POHľad z DVORA, pravý



VSTUPNÉ VYDVERIE PRÍKLENIE OBÝV. KIBA S JEDLOVOU



OBÝVACIA KIBA S JEDLOVOU



KIBA, SPALŇA



Ing. Kamil CHOVANEC
Značenie a projektovanie
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností

RODINNÝ DOM s.c. 712 na parc.č. 88, SÚROUCE, VARANSKÁ ul.č. 26

KUCHYŇA



KUPECNA



KUPECNA



SCHODISKO



IKBA



PODKROVIE



IKBA



WC



Ing. Kamil CHOVANEC

Zdel. odbor stavebnictva

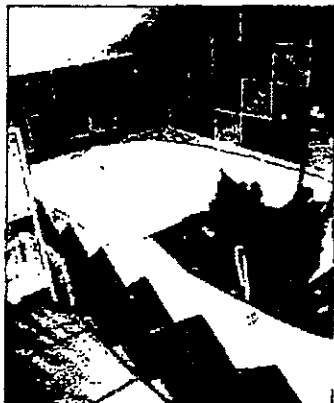
Pôzemne stavby

Odhad hodnoty nehnuteľností

- 39 -

RODINNÝ DOM s.č. 712 na parc.č. 88, ŠÚROUCE, VARAŠSKÁ ul. č. 26

KUPECNA



KUPEL'NA



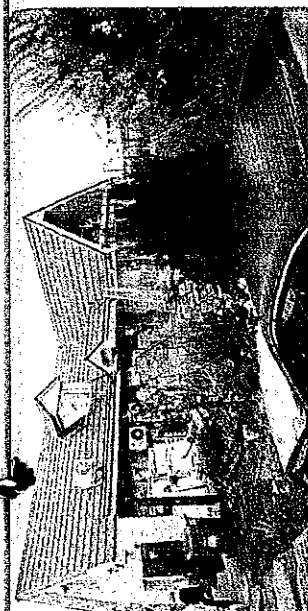
ZDUA na parc.č. 88



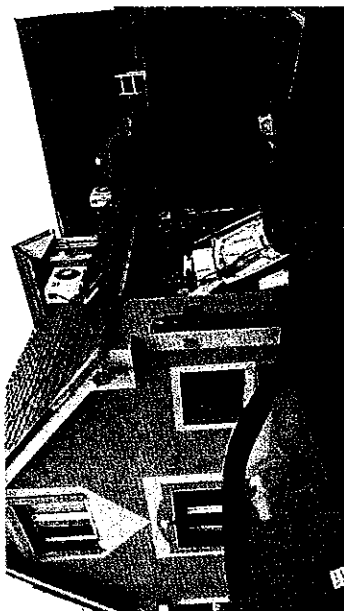
VSTUP DO PODZEMNEJ PIVNICE



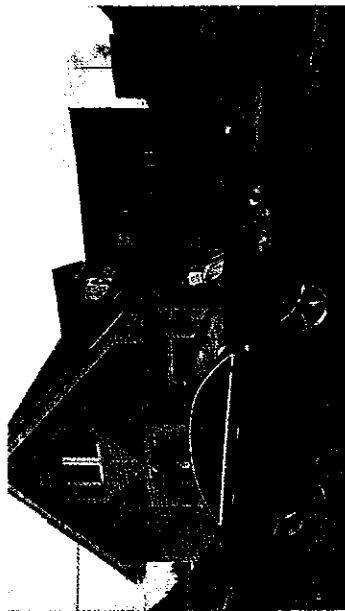
Ing. Kamil CHOVANEC
 Ználec v odbore stavebníctvo
 . Pozemné stavby
 Odhad hodnoty nehnuteľností



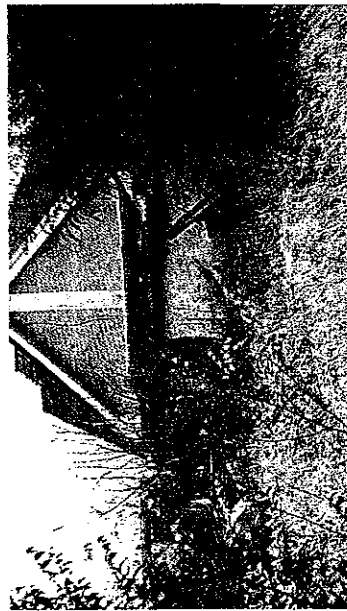
Pohľad do dvora od ulice



Pohľad od ulice



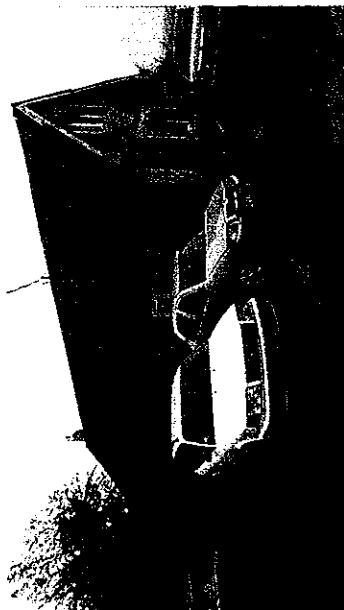
Pohľad od ulice



Pohľad zadný od ulice



Pohľad od ulice



Pohľad od ulice

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 169/2020.

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

Podpis znalca

