

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, E.M. Šoltésovej č.40, 953 01 Zlaté Moravce
Evidenčné číslo: 912898
číslo telefónu, mobil: 0903427691
znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ: U9a.s, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 07.10.2021.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 134/2021

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby rod. domu s.č.1774 nachádzajúcej sa na parcele č.390/2 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.390/1, 390/2, 391/1 a 391/2, katastrálneho územia Dolný Čepč, obec Sered' k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 65(35)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod. domu s.č.1774 nachádzajúcej sa na parcele č.390/2 s príslušenstvom a pozemkami parc.č.390/1, 390/2, 391/1 a 391/2, katastrálneho územia Dolný Čepeň, obec Sered', okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):29.10.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.10.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka U9 a.s o vyhotovenie ZP na stavbu RDs.č.1774, s prísl.a s k.ú. D.Čepeň, okres Galanta k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.283/2019 vyhotovený Ing. Františkom Orságom zo dňa 21.12.2018.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1839 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 27.10.2021, k.ú. Dolný Čepeň, obec Sered',okres Galanta.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 27. októbra 2021, k.ú.Dolný Čepeň obec Sered', okres Galanta.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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

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

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

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

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

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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 4. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená 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. 2,826, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2021.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1389 v k. ú.Dolný Čepeň, obec Sered'. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľností evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.1389, k.ú. Dolný Čepeň, obec Sered'

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.390/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 175 m²

parc.č.390/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 76 m²

parc.č.391/1 záhrada o výmere 175 m²

parc.č.391/2 záhrada o výmere 116 m²

Stavby: rodinný dom s.č.1774 na parc.č.390/2

B. Vlastníci:

1. Neu Patrik r.Neu a Natália Neu r.Polášová, Cukrovarská 757/16, Sered', 926 01, SK

Dátum narodenia : 01.12.1994 Dátum narodenia:28.05.1997

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

V 1046/2019 vklad povolený dňa

Tomášikova č.48, /IČO:00151653/-zmluva o úvere.....

V 1046/2019 vklda povolený.....

.....

.....

.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.10.2021, avšak bezúspešne, vlastníci obhliadku neumožnili.

Zameranie nebolo vykonané dňa 29.10.2021.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 29.10.2021 iba z exteriéru ulice. Foto z interiéru tvoriace prílohu ZP urobil pracovník DS mimo mojej obhliadky. Foto mi bolo dodatočne zaslané.

d) Technická dokumentácia:

Znalec píše že TD mu bola poskytnutá čiastočne a neporovnáva ju so skutočným stavom.

Zápis skutočne nameraných hodnôt tvoria prílohu môjho ZP s nameranými hodnotami znalcom Ing. Františkom Orságom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou znalec zistil že právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom zapísaným v KM ako i zápisom stavby RD v LV.

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

Stavby
Rodinný dom s.č.1774 na parc. KN č.390/2
Ploty
Plot odd. pozemok od ulice v čele
Plot záhradný parc.č.391/1 a 391/2
Plot odd. pozemok z ľavej strany od ulice

Studňa na parc.č.390/1
Vonkajšie úpravy
vodovodná prípojka
vodomerná šachta
prípojka kanalizácie
plynová prípojka
prípojka elektriny
spevnené plochy betónové
oporný múr
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu
Spolu stavby
Pozemky
zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 390/1 (175 m ²)
zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 390/2 (76 m ²)
záhrada - parc. č. 391/1 (127 m ²)
záhrada - parc. č. 391/2 (116 m ²)
Spolu pozemky (494,00 m²)

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

Stavby: skleník v záhrade neobsahuje poskytnutý ZP.

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.1774 na parc. KN č.390/2

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojací rodinný dom s.č.1774 s podpivničením nad 3/4 iny bez podpivničenia verandy s vytvoreným prízemím a poschodím.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých poschodí s bodovým zatriedením str. 5-7 z poskytnutého ZP.

Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné.

1.P.P- suterén

Dispozične pozostáva zo schodišťa, kotolne, pivnice, pracovne chodby, skladu garáže a krytého odskoku pred garážou.

1.N.P- prízemie

Dispozične pozostáva zo zádveria - verandy, predsieň so schodiskom kuchyne, WC, špajze, izby a lódzie.

2.N.P-poschodie

Dispozične pozostáva zo schodišťa, haly, kúpelne, 3-och izieb a lódzie.

Do bodové zatriedenia som doplnil údaje z poskytnutého foto regionálnym pracovníkom DS. Skutočnosti ktoré som zistil som doplnil do bodového zatriedenia.

Výpočet som sa snažil urobiť s analytickou metódou len na základe už spomenutých foto nasledovne. K roku 2020 priradujem položku vnútorné obklady, plástové okná, vykurovanie vzhľadom na viditeľnú rekonštrukciu, vnútorný vodovod a kanalizáciu, vybavenie kuchýň, hygienické zariadenia vrátane WC ako i položku ostatné. Nezahrňujem do rekonštrukcie však položku povrchy podláh urobené iba v kuchyni a v ob. izbe prízemia. U poschodia vidieť veľkoplošné parkety v jednej izbe. V položke elektroinštalácie došlo k zabudovaniu svietidiel do stropných podhládov iba v kuchyni a v ob. izbe a tak taktiež nezahrňujem vnútorné omietky s rokom rekonštrukcie.

Objednávateľ zn. posudku mi predložil znalecký posudok č.283/2018 vypracovaný Ing. Františkom Orságom zo dňa 21.12.2018 v ktorom sa spája vek stavby RD s rokom 1977. Doklad o veku stavby a to

kolaudačné rozhodnutie tvorí prílohu môjho ZP. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané MsV - OV v Seredi pod č.j.Výst.503/77 zo dňa 18.3.1977. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku 44 rokov. Znalec uvažuje vo svojom ZP životnosť predmetnej stavby na 100 rokov. Deštrukčné zmeny v nosných konštrukciách stavby znalcom neboli zistené. Na základe týchto skutočností pri opotrebení uvažujem s predpokladanou životnosťou 100 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 2021, t.j. 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP. Zmenu som urobil v ZP suterénu. Zadanie podlahovej plochy suterénu v poskytnutom ZP nie je správne a tak som ju opravil. Položka základov sa presunula do prízemí.

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP. Položka základov je v tomto podlaží. Zmenu som urobil v zatriedení kuchyne vzhľadom na dodatočne vyhotovené foto prac. DS. Uvažujem so sporákom plynovým - štvorplatináka a samostatné elektrická rúra, umývací drez tvrdý na báze umelej hmoty, zabudovaná umývačka riadu, osadený digestor, dĺžka kuchynskej linky na báze dreva s rozvinutou šírkou 2,20 m; Ruším obklad vo WC do výšky 1,0 m ktorý chýba;

2. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

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. PP	1977	8,55*8,0	68,4	120/68,4=1,754
1. NP	1977	8,55*8+3,37*1,80	74,47	120/74,47=1,611
2. NP	1977	8,55*8	68,4	120/68,4=1,754

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, 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
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5245

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	Spolu	630

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	

	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, 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
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.4 z pozinkovaného plechu	365
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
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)	
	22.3 vlysy bukové	345
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6955

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60

	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) (2.2 bm)	121
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	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
	Spolu	711

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
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)	
	22.3 vlasy bukové	345
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55

	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) (2.2 bm)	121
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	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
	Spolu	711

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, 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
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
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)	
	22.3 vlasy bukové	345
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55

Spolu	5395
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	415

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

K_{CU} = 2,826

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

K_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(5245 + 630 * 1,754)/30,1260	210,78
1. NP	(6955 + 711 * 1,611)/30,1260	268,88
2. NP	(5395 + 415 * 1,754)/30,1260	203,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cpi*Oi/100
1	Základy vrát. zemných prác	6,57	44,00	2,89
2	Zvislé konštrukcie	22,15	44,00	9,75
3	Stropy	16,64	44,00	7,32
4	Zastrešenie bez krytiny	1,82	44,00	0,80
5	Krytina strechy	1,98	44,00	0,87
6	Klampiarske konštrukcie	0,36	44,00	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,17	44,00	2,71
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,78	44,00	1,22
9	Vnútorňé ker. obklady	0,86	1,00	0,01
10	Schody	1,93	44,00	0,85
11	Dvere	2,66	44,00	1,17
12	Vráta	0,47	44,00	0,21
13	Okná	6,28	1,00	0,06
14	Povrchy podláh	5,91	44,00	2,60
15	Vykurovanie	9,07	1,00	0,09

16	Elektroinštalácia	5,00	44,00	2,20
17	Bleskozvod	0,00	44,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,46	1,00	0,01
19	Vnútorná kanalizácia	0,21	1,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,36	44,00	0,16
21	Ohrev teplej vody	0,32	44,00	0,14
22	Vybavenie kuchýň	2,13	1,00	0,02
23	Hygienické zariadenia a WC	0,91	1,00	0,01
24	Výťahy	0,00	44,00	0,00
25	Ostatné	3,96	1,00	0,04
	Opotrebenie			33,29%
	Technický stav			66,71%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1977		
Východisková hodnota	210,78 €/m ² *68,40 m ² *2,826*1,00	40 743,44
Technická hodnota	66,71% z 40 743,44	27 179,95
1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	268,88 €/m ² *74,47 m ² *2,826*1,00	56 586,39
Technická hodnota	66,71% z 56 586,39	37 748,78
2. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	203,24 €/m ² *68,40 m ² *2,826*1,00	39 285,97
Technická hodnota	66,71% z 39 285,97	26 207,67

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	40 743,44	27 179,95
1. nadzemné podlažie	56 586,39	37 748,78
2. nadzemné podlažie	39 285,97	26 207,67
Spolu	136 615,80	91 136,40

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd. pozemok od ulice v čele

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v čele pozemku od ulice a z bočnej strany od suseda. Plot je zhotovený na betónových základových konštrukciách i s podmúrovkou a vlastnú konštrukciou plotu zhotovenou z kovovej rámovej konštrukcie s uchytením do kovových stĺpikov. Celková dĺžka plotu je 8 m s výškou výplne 1,35 m. Vek plotu je určený odhadom 44 rokov. Životnosť je určená na 40 rokov. Do plotu sú osadené plotové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.

Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

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

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	10,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 8 m
 Pohľadová plocha výplne: $8 \times 1,35 = 10,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

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 v čele	1977	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 10,80\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,826 \times 1,00$	2 730,01
Technická hodnota	37,14 % z 2 730,01 €	1 013,93

2.2.2 Plot záhradný parc.č.391/1 a 391/2

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok od suseda. Plot je zhotovený z osadených kovových stĺpikov a z prichyteného drôteného pletiva. Celková dĺžka plotu je 32,50 m s výškou výplne 1,60 m. Vek plotu je určený na 44 rokov. Životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) - vypočítam ako

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

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	32,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	52,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 32,50 m
Pohľadová plocha výplne: 32,5*1,60 = 52,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 2,826
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_m = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný parc.č.391/1 a 391/2	1977	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(32,50m * 5,64 €/m + 52,00m ² * 12,61 €/m ²) * 2,826 * 1,00	2 371,07
Technická hodnota	12,00 % z 2 371,07 €	284,53

2.2.3 Plot odd. pozemok z ľavej strany od ulice

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok z ľavej strany pozemku ako i kus zadného čela s nameranou dĺžkou 41 m a s výškou výplne z prefa dosiek s osadením do betónových "I" profilov. Celková dĺžka plotu je 41 m s výškou výplne 2,0 m. Vek plotu spájam s rokom 2000. Životnosť určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (V_h) - 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 (V_h), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 1,0 pre ostatné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
------	-------	----------	-----------	-----------------------

č.				
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	41,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	82,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 41 m
 Pohľadová plocha výplne: 41*2,0 = 82,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 2,826
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_m = 1,00

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 z ľavej strany od ulice	2020	1	49	50	2,00	98,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(41,00m * 5,64 €/m + 82,00m ² * 18,09 €/m ²) * 2,826 * 1,00	4 845,52
Technická hodnota	98,00 % z 4 845,52 €	4 748,61

2.2.4 Studňa na parc.č.390/1

Studňa kopaná s priemerom 1000 mm s odhadovanou hĺbkou 6,0 m s umiestnením za domom. Na základe konštrukčného zhotovenia je uvažované, že studňa bola vyhlbená v roku 1977. Vek studne je určený na 44 rokov a životnosť na 100 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 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m) - 1,0 pre ostatné mestá, 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: kopaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 1000 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 2,826
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_m = 1,00
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.č.390/1	1977	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 2,826 * 1,00$	1 573,12
Technická hodnota	56,00 % z 1 573,12 €	880,95

2.2.5 vodovodná prípojka

Predmetom ocenenia je prípojka vody s bodom napojenia z verejného rozvodu s uvedenou dĺžkou 10 m. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 44 rokov. 2021-1977= 44 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 70 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné mestá, 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: 10 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1977	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,00$	1 172,51
Technická hodnota	37,14 % z 1 172,51 €	435,47

2.2.6 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je vodomerná šachta s osadením pri čelnom oplotení zo strany dvora s uvedenou kubatúrou 2,92 m³. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 44 rokov. 2021-1977= 44 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 80 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné mestá, 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: $1,20 \cdot 1,35 \cdot 1,80 = 2,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1977	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,92 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,826 \cdot 1,00$	2 098,22
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 2 098,22 \text{ €}$	944,20

2.2.7 prípojka kanalizácie

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s priemerom 150 mm zhotovená z PVC potrubia s uvedenou dĺžkou 16 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 44 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 70 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 1,0 pre ostatné mestá, 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: $11+5 = 16 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	1977	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,00$	1 283,23
Technická hodnota	$37,14 \% \text{ z } 1\,283,23 \text{ €}$	476,59

2.2.8 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je plynová prípojka so vzdialenosťou 10,0 m s napojením na verejný rozvod. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 44 rokov. $2021 - 1977 = 44$ rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_m)-1,0 pre ostatné mestá, 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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1977	44	26	70	62,86	37,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,00$	398,75
Technická hodnota	$37,14 \% \text{ z } 398,75 \text{ €}$	148,10

2.2.9 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je vzdušná prípojka elektriny na 380 V vedúca s napojením zo stĺpa verejného rozvodu umiestneného v zelenom pase ďalej k pozemku s dĺžkou 12 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola

vybudovaná v roku 1977. Počet káblov 4 ks opravujem na 1 ks. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 44 rokov.

Predpokladanú životnosť je určená na 60 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásob 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 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) 1,0 pre ostatné mestá, 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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,826 * 1,00$	326,57
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 326,57 \text{ €}$	87,10

2.2.10 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy s plochou 73 m² s hrúbkou 150 mm. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 44 rokov. Predpokladanú životnosť je určená na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásob 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 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) 1,0 pre ostatné mestá, 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: $10 \cdot 1,0 + 8,5 \cdot 1,0 + 9,80 \cdot 2,50 + 10,0 \cdot 3 = 73 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

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	1977	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$73 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,826 \cdot 1,00$	2 258,96
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 2 258,96 \text{ €}$	1 016,53

2.2.11 oporný múr

Predmetom ocenenia je betónový oporný múr pred vstupom do garáže s kubatúrou 4,5 m³. Údaj o veľkosti 45 m³ je chybový. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 44 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 100 rokov.

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

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,0 pre ostatné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6 \cdot 0,5 \cdot 1,50 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporný múr	1977	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,826 * 1,00$	548,74
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 548,74 \text{ €}$	307,29

2.2.12 vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s povrchovou úpravou keramická dlažba umožňujúce vstup do domu z čela ako i z dvora do suterénu s počtom stupňov 6 ks a 6 ks s dĺžkami stupňov po 1,80 m ako i 1 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1977. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 44 rokov. $2021 - 1977 = 44$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 100 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 2,826 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,0 pre ostatné mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $6*1,80+6*1,0 = 16,8 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu	1977	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,826 * 1,00$	606,75
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 606,75 \text{ €}$	339,78

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.1774 na parc. KN č.390/2	136 615,80	91 136,40
Ploty		
Plot odd. pozemok od ulice v čele	2 730,01	1 013,93
Plot záhradný parc.č.391/1 a 391/2	2 371,07	284,53
Plot odd. pozemok z ľavej strany od ulice	4 845,52	4 748,61
Studňa na parc.č.390/1	1 573,12	880,95

Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka	1 172,51	435,47
vodomerná šachta	2 098,22	944,20
prípojka kanalizácie	1 283,23	476,59
plynová prípojka	398,75	148,10
prípojka elektriny	326,57	87,10
spevnené plochy betónové	2 258,96	1 016,53
oporný múr	548,74	307,29
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu	606,75	339,78
Spolu:	156 829,25	101 819,48

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom so samostatným s.č.1174 riešený ako dvojdom sa nachádza v obci Sereď na Sládkovičovej ulici na okraji obce s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Dom je s podpivničením do 3/4 in ZP s vytvoreným prízemím a poschodím s plochou strechou.

Obec je s patričnou občianskou vybavenosťou rovnajúca sa okresnému mestu bez plnohodnotného vybavenia bez súdu a prokuratúry.

Dispozične je obec situovaná 16 km od mesta Trnavy a do hlavného mesta Bratislavy je 61 km.

Orientácia obytných miestností určujem prevažujúcu do JZ strany ako prevažujúca.

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 mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Sereď určujem koeficient predajnosti 0,40, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,3-0,4.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00

	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľností bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľností železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	116,44

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 116,44 / 180$	0,647
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 101\,819,48 \text{ €} * 0,647$	65 877,20 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $VSH_{poz} = M \cdot VSH_{mj}$,

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$VSH_{mj} = VH_{mj} \cdot kpd$ (Euro/m²),

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH_{mj}

EURO/m²

e/ Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov

6,64 Euro.-,

avšak na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Trnava t.j. 80% z 26,56.-Eura.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Sereď, k.ú. Dolný Čepeň, ktorý je s obcou stavebne zrastený. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, ako i kanalizačný rozvod. Kultúra a využitie pozemkov je ako zastavaná plocha a dvor. Na pozemku parc.č. 390/2 je postavená stavba RD so s.č.1774a parcela č.390/1 je s kultúrou zastavaná plocha s využitím ako dvor.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$kpd = ks \cdot kv \cdot kd \cdot kp \cdot ki \cdot kz \cdot kr$ (-), kde

ks je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),

kv je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),

kd je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

kp je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)

ki je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

kz je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)

kr je koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
390/1	zastavaná plocha a nádvorie	175,00	1/1	175,00
390/2	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
Spolu výmera				251,00

Obec:

Sereď

Východisková hodnota:

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

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
kv koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
ko		4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

koeficient vzťahov	dopravných		
k_F			
koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I			
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z			
koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,70
k_R			
koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$KPD = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 2,70 * 1,00$	5,1455
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * KPD = 21,25 \text{ €/m}^2 * 5,1455$	109,34 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 390/1	$175,00 \text{ m}^2 * 109,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 134,50
parcela č. 390/2	$76,00 \text{ m}^2 * 109,34 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 309,84
Spolu		27 444,34

3.2.1.2 záhrada**POPIS**

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

kde

M - výmera pozemkov v m²

VSH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Euro/m²

$VSH_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{\text{pd}}$ (Euro/m²),

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

$V_{H_{\text{mj}}}$

EURO/m²

e./ Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov

6,64 Euro.-,

avšak na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Trnava t.j. 80% z 26,56.-Eura.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Sereď, k.ú. Dolný Čepeň, ktorý je s obcou stavebne zrastený. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, ako i kanalizačný rozvod. Kultúra a využitie pozemkov je ako záhrada.

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

$k_{\text{pd}} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$ (-), 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 [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
391/1	záhrada	127,00	1/1	127,00
391/2	záhrada	116,00	1/1	116,00
Spolu výmera				243,00

Obec:
Východisková hodnota:

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

Príčina a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
K_s Koeficient situácie všeobecnej	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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_{dp} Koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
K_f Koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
K_t Koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
K_z Koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,70
K_r Koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,50 \cdot 2,70 \cdot 1,00$	5,1455
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 \cdot 5,1455$	109,34 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 391/1	$127,00 \text{ m}^2 \cdot 109,34 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	13 886,18
parcela č. 391/2	$116,00 \text{ m}^2 \cdot 109,34 \text{ €/m}^2 \cdot 1/1$	12 683,44
Spolu		26 569,62

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.1774 na parc. KN č.390/2		0,00	74,47	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	390/1	175,00
zastavané plochy a nádvoria	390/2	76,00
záhrada	391/1	127,00
záhrada	391/2	116,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.1774 na parc. KN č.390/2	58 965,25
Ploty	
Plot odd. pozemok od ulice v čele	656,01
Plot záhradný parc.č.391/1 a 391/2	184,09
Plot odd. pozemok z ľavej strany od ulice	3 072,35
Studňa na parc.č.390/1	569,97
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	281,75
vodomerná šachta	610,90
prípojka kanalizácie	308,35
plynová prípojka	95,82
prípojka elektriny	56,35
spevnené plochy betónové	657,69
oporný múr	198,82
vonkajšie schody umožňujúce vstup do domu	219,84
Spolu stavby	65 877,20
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 390/1 (175 m ²)	19 134,50
zastavané plochy a nádvoria - parc. č. 390/2 (76 m ²)	8 309,84
záhrada - parc. č. 391/1 (127 m ²)	13 886,18
záhrada - parc. č. 391/2 (116 m ²)	12 683,44
Spolu pozemky (494,00 m²)	54 013,96
Všeobecná hodnota celkom	119 891,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	120 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky s jej výkonom dobrovoľnou dražbou, ako i ex. záložné práva.

v Zlatých Moravciach, dňa 07.11.2021



Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U9 a.s o vyhotovenie ZP na stavbu RDs.č.1774, s prísl.a s k.ú. D.Čepeň, okres Galanta k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1839 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 27.10.2021, k.ú. Dolný Čepeň, obec Sered', okres Galanta.
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 27. októbra 2021, k.ú.Dolný Čepeň obec Sered', okres Galanta.
- 6-20. Strany č. 2-16 z posk.ZP
- 21-24. Geometrický plán č.186/2003 z poskyt.ZP vypr. Petrom Černým.
- 25-29. Kolaudačné rozhodnutie vydané MNV-OV v Seredi pod č.j.Výst.503/77 zo dňa 18.3.1977.
- 30-31. Rozhodnutie o vydaní s.č.,vydané mestom Sered' pod č.j.7765/2003 zo dňa 02.12.2003.
32. Pôdorys suterénu.
33. Podorys prízemí a poschodia.
34. Fotodokumentácia zhotovená pri neuskutočnenej obhliadke.
35. Fotodokumentácia zaslaná z DS zhotovená pracovníkom DS.

Ing. Ľubomír Rajnoha
E.M. Šoltésovej 40
953 01 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 07.10.2021

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) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1389	Okres: Galanta Obec: Sereď Katastrálne územie: Dolný Čepč	Okresný úrad – katastrálny odbor: Galanta	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
390/1	Zastavaná plocha a nádvorie	175	
390/2	Zastavaná plocha a nádvorie	76	
391/1	Záhrada	127	
391/2	Záhrada	116	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
1774	390/2	Rodinný dom	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

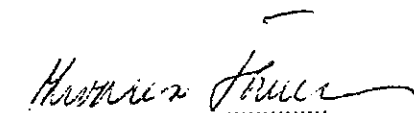
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Patrik Neu, r. Neu a Natália Neu, r. Polášová
Sídlo, resp. bydlisko:	Cukrovarská 757/16, 926 01 Sereď
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	01.12.1994 a 28.05.1997

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 29.10.2021 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 zuzana.skublova@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. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Kres: Galanta

Oec: SEREĎ

Katastrálne územie: Dolný Čepenn

Dátum vyhotovenia 27.10.2021

Čas vyhotovenia: 14:53:47

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1389

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.
390/ 1	175	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
390/ 2	76	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
391/ 1	127	záhrada	4	1		
391/ 2	116	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
1774	390/ 2	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 Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Neu Patrik r. Neu a Natália Neu r. Polášová, Cukrovarská, 757/16, Sereď,
926 01, SK

1 / 1

Dátum narodenia : 01.12.1994

Dátum narodenia : 28.05.1997

Informatívna poznámka P 593/2021 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, formou dobrovoľnej dražby - č.z.124/2021

Titul nadobudnutia V 1136/2019 vklad povolený dňa 10.4.2019-Kúpna zmluva-v.z.43/2019

Tituly nadobudnutia LV:

Protokol o oprave v KN zo dňa 5.11.1999, výk.zmien 140/99.

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

V 1046/2019 vklad povolený dňa 3.4.2019-záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava,
Tomášikova č. 48, IČO:00151653/-zmluva o úvere č. 5154529129-v.z.42/2019
V 1046/2019 vklad povolený dňa 3.4.2019-záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava,
Tomášikova č. 48, IČO:00151653/-zmluva o úvere č. 5154529129-v.z.42/2019
V 1046/2019 vklad povolený dňa 3.4.2019-záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava,
Tomášikova č. 48, IČO:00151653/-zmluva o úvere č. 5154529129-v.z.42/2019
V 1046/2019 vklad povolený dňa 3.4.2019-záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava,
Tomášikova č. 48, IČO:00151653/-zmluva o úvere č. 5154529129-v.z.42/2019
V 1046/2019 vklad povolený dňa 3.4.2019-záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava,
Tomášikova č. 48, IČO:00151653/-zmluva o úvere č. 5154529129-v.z.42/2019
V 1046/2019 vklad povolený dňa 3.4.2019-záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava,
Tomášikova č. 48, IČO:00151653/-zmluva o úvere č. 5154529129-v.z.42/2019

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

streda 27. októbra 2021 14:56

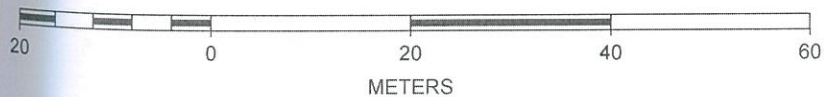
Okres: Galanta

Obec: SEREĎ

Katastrálne územie: Dolný Čepieť



SCALE 1 : 755



I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 1774, na parc. KN č. 390/2, s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 390/1, 390/2, 391/1 a 391/2, evidované na LV č. 1389, k. ú. Dolný Čepceň, obec Sereď, okres Galanta.

2. Účel znaleckého posudku:

Za účelom zriadenia záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 17.12.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.12.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Geometrický plán č. 186/2003 over. pod č. 780/03 dňa 22.10.2003, na oddelenie pozemku pre majetkové usporiadanie, rozdelenie spoluvlastníctva, zápis vecného bremena.
- Kolaudačné rozhodnutie č.: 503/77, povoľuje užívanie stavby rodinného domu, vydané MNV OV Sereď, dňa 18.3.1977
- Stavebné povolenie č.: 1686/19/74 o prípustnosti stavby, vydané MNV OV a ÚP, zo dňa 16.09.1974.
- Rozhodnutie č.: 7765/2003 o určení súpisného čísla, vydané Mestom Sereď, dňa 02.12.2003.

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1389, k.ú. Dolný Čepceň, zo dňa 20.12.2018, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Dolný Čepceň, zo dňa 20.12.2018, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Miestna obhliadka spojená miestnym šetrením za účasti objednávateľa.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 31. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparňa a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CU 3 štvrtrok 2018 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR podľa klasifikácie stavieb Index 2,476. Údaj je použitý z internetovej stránky USI Žilina.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

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 počtívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

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

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., v znení vyhlášok 626/2007 Z.z., 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom s príslušenstvom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Rodinný dom je obývaný rodinou vlastníka. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. 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 na meter štvorcový zastavaného priestoru rodinného domu v zmysle rozpočtových ukazovateľov Žilinskej univerzity s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient územného vplyvu, vybavenia, rozostavanosti, zastavanej plochy a koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre začiatok 3. štvrtroku 2018.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 1389, k.ú. Dolný Čepceň, obec Sereď, okres Galanta

Časť A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 390/1	zastavané plochy a nádvorja	o výmere	175 m ²	18	1
parc. č. 390/2	zastavané plochy a nádvorja	o výmere	76 m ²	15	1
parc. č. 391/1	záhrada	o výmere	127 m ²	4	1
parc. č. 391/2	záhrada	o výmere	116 m ²	4	1

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Kód umiestnenia pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo 1774 na parc. KN č. 390/2 10 rodinný dom 1

Legenda:

Kód druhu stavby (budovy)

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

1 MIKÉCI Štefan a Oľga MIKÉCIOVÁ r. Hanzelová, Sládkovičova, 1774/20, Sereď, SK
 Dátum narodenia: 22.12.1946 Dátum narodenia: 01.12.1946 Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia.

Dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva reálnou deľbou V 3696/03 zo dňa 15.1.2004-v.z.17
 Geom.pl.č.186/2003 bezpodielové spoluvlastníctvo manželov. z.17/04 Z 3148/04-Mesto Sereď č.7765/2003
 2.12.2003-Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla-v.z.19/05
 Z 3151/04-Osvedčenie vyhlásenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti N 35/2004 NZ 79424/2004 z 2.11.20
 podľa §-u 63 zák.č.323/92 Zb.-v.z.18/05

Časť C: Ďalšie údaje

Por.č.:

Bez zápisu

Iné údaje:

1 Z 3532/07 - Československá obchodní banka, a.s., pobočka zahraničnej banky v SR, Bratislava - návrh
 výmaz záložného práva zo dňa 6.8.2007, týka sa V 1538/06 - v.z. 173/2007

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.12.2018 za účasti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 17.12.2018.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.12.2018.

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

Technická dokumentácia mi bola poskytnutá čiastočná a nebola porovnaná so skutočnosťou. Skutkový stav I
 preverený meraním, neboli zistené podstatné dispozičné zmeny. Všetky rozmery nehnuteľnosti a príslušenstva
 zamerané na tvare miesta pri miestnom šetrení. Skutkový stav ohľadom stavieb je zdokumentovaný vo výpoč
 rozpočtového ukazovateľa pre výpočet východiskovej hodnoty stavby resp. v prílohe znaleckého posud
 (fotodokumentácia a nákres).

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavomPrávna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom zapísanom na liste vlastníctva č. 1389 a zakreslená v kó
katastrálnej mapy.

> Doklady o veku

Kolaudačné rozhodnutie č.: 503/77, povoľuje užívanie stavby rodinného domu, vydané MNV OV Sereď, dňa 18.3.1977

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
 Rodinný dom súp. č. 1774 na parc. KN č. 390/2, k.ú. Dolný Čepeň
 Príslušenstvo na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň
 Pozemok - parc. KN č. 390/1, 390/2, 391/1 a 391/2, k.ú. Dolný Čepeň, vedené na LV č. 1389.

Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
 Boli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 1774, na parc. KN č. 390/2, k.ú. Dolný Čepeň

POPIS STAVBY

Objekt je postavený v obci Sereď v zastavanom území obce, na parc. KN č. 390/2 pod súp.č. 1774. Jedná sa o dvojdom, podpiwničený, s dvoma nadzemnými podlažiami, s plochou strechou. Murovaná stavba určená na celoročné bývanie. Stavba bola postavená v roku 1977. Stavba postavená na rovinnom teréne v zastavanom území obce Sereď. Rodinný dom leží na vedľajšej ulici Sládkovičova v uličnej zástavbe rodinných domov, na okraji mesta. V čase obhliadky obývaný vlastníckmi.

I.NP. - suterén:

Plynica je osadená v hĺbke do 2000 mm, tvorená miestnosťou skladu, kotolne, práčovne, pivnice, chodby, schodiskom, garážou a zadný vstup z dvora.

Zvislé konštrukcie sú betónové s omietkou a zvislou izoláciou. Podlaha je betónová s poterom i keramická dlažba. Strop je železobetónový s podhľadom omietnutým. Okna drevené, dvere sú drevené plné i presklené. V podlaží je zavedená elektrina svetelná i motorická.

Vybavenie podlažia: 1*vaňa, 1*plynový kotol, 1* zásobník TUV.

II.NP. - prízemie:

Prízemie je tvorené vstupnou časťou - zádverie, predsieň, schodisko, WC, kuchyňa, špajza, obývacia izba a loggia. Základy RD sú tvorené z prostého betónu. Vodorovná aj zvislá izolácia z natavovacej asfaltovej lepenky na prímurovke a betónovej podmurovke. Obvodové murivo je z pálených tehál o hrúbke nad 400 mm, priečkové murivo je tehlové o hr. 150 - 300 mm. Podlahy obytných miestností sú drevené parkety, v kuchyni je podlaha z PVC, na chodbe a hygienických zariadeniach je podlaha tvorená z keramickej dlažby. Stropná konštrukcia nad prízemím železobetónová monolitická s rovným podhľadom. Celý rodinný dom je zastrešený plochou strechou, krytina z natavovacích pásov. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Vonkajšia omietka stien je brizolitová, sokel je farebne odlíšený z gabrincového obkladu. Okná sú plastové opatrené interiérovými žalúziami. Vchodové vonkajšie dvere plastové jednokridlové s presklenením, vnútorné dvere drevené dyhované plné aj s presklenením. Vykurovanie je ústredne - riešené plynovým kotlom umiestneným v kotolni v suteréne - radiátory panelové. Rozvod vody studenej i teplej. Elektroinštalácia je svetelná i motorická.

Vybavenie podlažia: 1*sporák elektrická rúra, plynová varna platňa, 1* nerezový drez, 1* WC zo spodnou nádržkou.

III.NP. - poschodie:

Poschodie je tvorené schodiskom - halou, 3x izba, kúpeľňa, loggia a balkón. Obvodové murivo je z pálených tehál o hrúbke nad 400 mm, priečkové murivo je tehlové o hr. 150 - 300 mm. Podlahy obytných miestností sú drevené parkety, na chodbe a kúpeľni je podlaha tvorená z keramickej dlažby. Stropná konštrukcia nad poschodím železobetónová monolitická s rovným podhľadom. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Vonkajšia omietka stien je brizolitová. Okná sú plastové opatrené interiérovými žalúziami. Vnútorne dvere drevené dyhované plné aj s presklenením. Vykurovanie je ústredne - riešené plynovým kotlom Protherm umiestneným v suteréne - radiátory panelové. Rozvod vody studenej i teplej. Elektroinštalácia je svetelná.

Vybavenie podlažia: 1*smaltovaná vaňa, 1* keramické umývadlo, 1* balkón, 1*loggia.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Stavebno - technický stav rodinného domu, dom je obývaný vlastníckmi - v dobrom technickom stave, dom počas životnosti prešiel prestavbami a bola realizovaná rekonštrukcia a modernizácia, preto pri výpočte opotrebenia je uvažované zo životnosťou rodinného domu ako celku 150 rokov.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. PP	1977	1,2*(8,550*8,000)	82,08	120/82,08=1,462
1. NP	1977	8,550*8,000+3,370*1,80	74,47	120/74,47=1,611
2. NP	1977	8,550*8,000	68,4	120/68,4=1,754

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	-	-
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335	-
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	-	365	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	-
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	195	195
15	Obklady fasád			
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	-	180	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	530
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150	-	-
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	300	300

kovej

notou

oužitom

2.NP

1290

160

400

040

25

95

30

10

0

Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
22.3 vlysy bukové	-	345	345
Dlažby a podlahy ost. miestností			
23.2 keramické dlažby	150	150	150
Ústredné vykurovanie			
24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	480	480
Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
25.1 svetelná, motorická	280	280	-
25.2 svetelná	-	-	155
Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
- vyskytujúca sa položka	-	80	80
Rozvod vody			
30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	55
Inštalácia plynu			
31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
Spolu	5765	6635	5395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	10	20	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)	-	121	-
37	Vnútorné vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	-	40
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	-	10
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	-	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
	38.4 ostatné (1 ks)	-	-	15
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	120
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	630	561	325

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

K_{cu} = 2,476

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

K_m = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(5765 + 630 * 1,462) / 30,1260$	221,94
1. NP	$(6635 + 561 * 1,611) / 30,1260$	250,24
2. NP	$(5395 + 325 * 1,754) / 30,1260$	198,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1977	41	109	150	27,33	72,67
1. NP	1977	41	109	150	27,33	72,67
2. NP	1977	41	109	150	27,33	72,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1977		
Východisková hodnota	221,94 Eur/m ² * 82,08 m ² * 2,476 * 1,00	45 104,88
Technická hodnota	72,67% z 45 104,88	32 777,72
1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	250,24 Eur/m ² * 74,47 m ² * 2,476 * 1,00	46 141,18
Technická hodnota	72,67% z 46 141,18	33 530,80
2. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	198,00 Eur/m ² * 68,40 m ² * 2,476 * 1,00	33 532,96
Technická hodnota	72,67% z 33 532,96	24 368,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	45 104,88	32 777,72
1. nadzemné podlažie	46 141,18	33 530,80
2. nadzemné podlažie	33 532,96	24 368,40
Spolu	124 779,02	90 676,92

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot: Predný uličný plot na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepieť**

Oplotenie pred záhrady pred domom a bočné oplotenie, odčlenenie od ulice. Plot vybudovaný v roku 1977, plot betónového základového pásu, z betónovej podmurovky, plôtik výšky 1,35 m z oceľovej tyčoviny v ráme, vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,00m	700	23,24 Eur/n
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,00m	926	30,74 Eur/n
	Spolu:			53,98 Eur/n
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	10,80m ²	435	14,44 Eur/n
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/k
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/k

/m²] Dĺžka plotu:
 Plošná plocha výplne:
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$2,50 + 5,50 = 8,00 \text{ m}$$

$$8,00 * 1,35 = 10,80 \text{ m}^2$$

$$k_{cu} = 2,476$$

$$k_M = 1,00$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stredný uličný plot na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,00 \text{ m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 10,80 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,476 * 1,00$	2 391,90
Technická hodnota	41,43 % z 2 391,90 Eur	990,96

2.2.2 Plot: Záhradný plot na parc. KN č. 391/1 a 391/2, k.ú. Dolný Čepeň

Oplotenie záhrady, odčlenenie od susedov. Plot vybudovaný v roku 1977, plot zo strojového pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	32,50m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	52,00m ²	380	12,61 Eur/m ²

Dĺžka plotu: $20,0 + 12,50 = 32,50 \text{ m}$
 Plošná plocha výplne: $32,50 * 1,60 = 52,00 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný plot na parc. KN č. 391/1 a 391/2, k.ú. Dolný Čepeň	1977	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(32,50 \text{ m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 52,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 2,476 * 1,00$	2 077,41
Technická hodnota	18,00 % z 2 077,41 Eur	373,93

2.2.3 Studňa: Studňa kopaná na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň

Na pozemku rodinného domu sa nachádza za domom kopaná studňa. Bola zriadená pri realizácii rodinného domu, v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň	1977	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ Eur/m} \cdot 1 \text{ m} + 357,83 \text{ Eur/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,476 \cdot 1,00$	2 264,28
Technická hodnota	59,00 % z 2 264,28 Eur	1 335,93

2.2.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, DN 25 mm, v dĺžke 10,0 m, vybudovaná v roku 1977.

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ Eur/bm} \cdot 2,476 \cdot 1,00$	1 027,29
Technická hodnota	41,43 % z 1 027,29 Eur	425,61

2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň

betónová, monolitická, s oceľovým poklopom, vybudovaná v roku 1977, v prednej časti pri plote.

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 \cdot 1,35 \cdot 1,80 = 2,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1977	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,92 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,476 \cdot 1,00$	1 838,35
Technická hodnota	$48,75 \% \text{ z } 1\,838,35 \text{ Eur}$	896,20

2.2.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň

Kanalizačná prípojka, slúži na odvedenie splaškovej vody do verejnej kanalizácie, vybudovaná v roku 1977.

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $11,0 + 5,0 = 16 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} \cdot 28,38 \text{ Eur/bm} \cdot 2,476 \cdot 1,00$	1 124,30
Technická hodnota	$41,43 \% \text{ z } 1\,124,30 \text{ Eur}$	465,80

2.2.7 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepč

Z verejného plynovodu do domu, DN 25 mm, v dĺžke 10,0 m, vybudovaná v roku 1977.

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 10,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepč	1977	41	29	70	58,57	41,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,476 * 1,00$	349,36
Technická hodnota	$41,43 \% \text{ z } 349,36 \text{ Eur}$	144,74

2.2.8 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepč

Elektrická prípojka vzdušná vybudovaná v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm²mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63$ Eur/bm
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 12,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepč	1977	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 3 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 2,476 * 1,00$	801,33
Technická hodnota	$31,67 \% \text{ z } 801,33 \text{ Eur}$	253,76

2.2.9 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň

komunikačný priestor okolo domu, odstavné plochy a chodníky, tvorené z prostého betónu, vybudované v roku 1977.

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: $330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,0 \cdot 1,0 + 8,5 \cdot 1,0 + 9,80 \cdot 2,50 + 10,0 \cdot 3,0 = 73 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň	1977	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$73 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,476 \cdot 1,00$	1 979,19
Technická hodnota	$48,75 \% \text{ z } 1\,979,19 \text{ Eur}$	964,86

2.2.10 Vonkajšia úprava: Oporný múr, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň

Oporný betónový múr, pri vjazde do garáže, vybudované v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6,0 \cdot 0,5 \cdot 1,50 = 45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepeň	1977	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$45 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,476 \cdot 1,00$	4 807,77
Technická hodnota	$59,00 \% \text{ z } 4\,807,77 \text{ Eur}$	2 836,59

2.2.11 Vonkajšie predložené schody, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň

Betónové schody s povrchom z keramickej dlažby, zabezpečujú prístup v prednej časti na prízemie rodinného domu a zadnej časti do suterénu, vybudované v roku 1977.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $6*1,8+6*1,0 = 16,8$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie predložené schody, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1977	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$16,8 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,476 * 1,00$	531,61
Technická hodnota	$59,00 \% \text{ z } 531,61 \text{ Eur}$	313,65

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s.č. 1774, na parc. KN č. 390/2, k.ú. Dolný Čepceň	124 779,02	90 676,00
Ploty		
Predný uličný plot na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	2 391,90	990,00
Záhradný plot na parc. KN č. 391/1 a 391/2, k.ú. Dolný Čepceň	2 077,41	373,00
Celkom za Ploty	4 469,31	1 363,00
Studňa kopaná na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	2 264,28	1 335,00
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1 027,29	425,00
Vodomerná šachta, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1 838,35	896,00
Kanalizačná prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1 124,30	465,00
Plynová prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	349,36	144,00
Elektrická prípojka, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	801,33	253,00
Spevnené plochy, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	1 979,19	964,00
Oporný múr, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	4 807,77	2 836,00
Vonkajšie predložené schody, na parc. KN č. 390/1, k.ú. Dolný Čepceň	531,61	313,65
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 459,20	6 301,65
Celkom:	143 971,81	99 676,65

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba sa nachádza v zastavanom území mesta Sereď. Dopravné spojenie s mestom je autobusovou i železničnou dopravou. V okolí stavby sú priamo umiestnené prevažne rodinné domy. Nehnuteľnosť s.č. 1774 rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce, katastrálne územie Dolný Čepč na ul. Sládkovičova. Dom je na rožnej parcele, má dve nadzemné podlažia a je podpivničený a je bez účelne využitého podkrovia. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinatý. V dosahu pozemku je vodovod, elektrina, kanalizácia, plyn a telefón. Pozemok je prístupný po verejnej komunikácii a chodníku. Centrum mesta je pešo dostupné cca 15 minút a centrum okresného mesta Galanta je cca 12 km čas jazdy cca 14 minút. V meste je lokalizovaná kompletná sieť obchodov a služieb, nákupné strediská, materská, základná, stredná škola, lekáreň, zdravotné zariadenia, poliklinika, pobočky bank. Vzhľadom na blízkosť okresného mesta vybavenie územia zariadeniami občianskej vybavenosti môžeme hodnotiť ako dobre. Kvalita životného prostredia v okolí hodnotenej nehnuteľnosti je bez závad. V hodnotenej lokalite sú dostupné všetky inžinierske siete vrátane verejnej kanalizácie. Mesto Sereď v povodí rieky Váh, v dobrej dostupnosti rýchlostnej komunikácie R1.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetný dom bol v čase obhliadky obývaný vlastníckmi, je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nemá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Tarcha evidovaná v prospech ČSOB, a.s., neboli zistené iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľnosti a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{pd}	Váha v _i	Výsledok k _{pd} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50

	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,650	6	9,90
	Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľností				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,100	7	7,70
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,100	8	8,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,650	9	14,85
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,550	4	2,20
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			180	176,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 176,47 / 180$	0,98
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 99\,678,96 \text{ Eur} * 0,980$	97\,685,38 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 1389:

POPIS

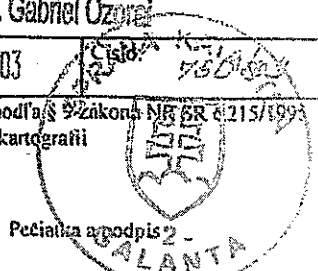
Pozemok sa nachádza v zastavanom území mesta Sereď na parcele KN č. 390/1, 390/2, 391/1, 391/2, evidované na LV č. 1389, na ul. Sládkovičova 1774, v katastrálnom území Dolný Čepč. Predmetom ohodnotenia je pozemok o celkovej výmere 494 m², na ktorom je z časti zastavaný rodinným domom, príslušenstvom a záhradou. Je rovinného charakteru. Je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o pozemok v meste Sereď, v blízkosti a dostupnosti krajského mesta Trnava so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie v danej lokalite a na danom mieste je vybudovaná kompletná technická a dopravná infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 80 % z východiskovej hodnoty mesta Trnava, z ktorej vyplýva záujem.

- Ohodnotenie je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Správny úkon spoplatňovaný
podľa položky 10
Vyhláška 145/95 Zb.

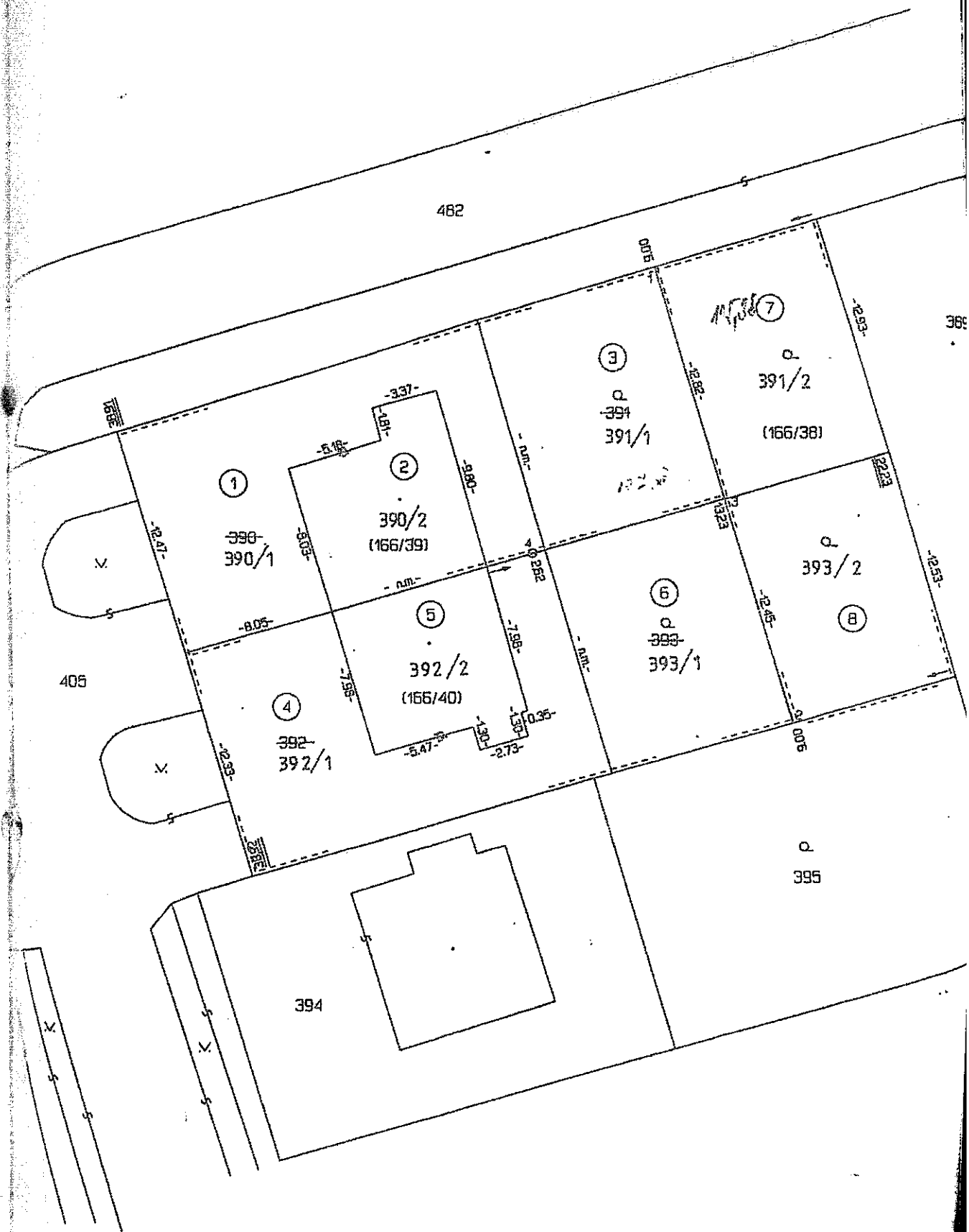
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti

 GEODET konzorciwm 29. augusta 10 924 00 Galanta	Kraj	TRNAVSKÝ	Okres	GALANTA	Obec	SERED
	Kat. územie	DOLNÝ ČEPEN	Číslo plánu	186/2003	Mapový list č.	SERED 0-4/21
IČO: 14131439 Vyhotožil			GEOMETRICKÝ PLÁN p. č. 390/1 až 393/2			oddelenie pozemku pre majetkové usporiadanie, rozdelenie spoluvlastníctva, zápis vecného bremena.
Dátum: 20. 10. 2003 Meno: Peter ČERNÝ hranice boli v prírode označené strom, plotom dřev. kol. podrobného merania (meračský náčrt) č. 378 na základe bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Autorizačne overil Dátum: 20. 10. 2003 Meno: Ing. Stanislav BALUŠÍK Náležitosti a prístupnosť podľa predpisov		Úradne overil Meno: Ing. Gabriel Ozorai Dátum: 22. Okt. 2003 Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1993 Z.z. o geodézii a kartografii		



Doterajší stav										Zmeny			Nový stav			Vlastník, nájomca - držiteľ adresa			
PK	pžkn vložky	listu vlastn.	LV	Číslo				Výmera m ²	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely		Druh pozemku		
				parcely	PK	KN-E	KN												
		1389 ✓			166/39 ✓			375 ✓	zast. pl. ✓	1	390/1	173	166/39	173	(166/39	zaniká	)		
		1389 ✓			166/40 ✓			375 ✓	zast. pl. ✓	2	390/2	76	166/39	76	(166/40	zaniká	)		
		591 ✓			166/38 ✓			226 ✓	zast. pl. ✓	3	391/1	126	166/39	126	(166/38	zaniká	)		
										4	392/1	115	166/38	115	390/1	zast. pl. (dvor)		Štefan Mikéci a manž. Oľga SERED	
										5	392/2	178	166/40	178	390/2	zast. pl. (dom s.č. 1774)		detto.	
										6	393/1	72	166/40	72	391/1	záhrada		detto.	
										7	391/2	111	166/40	111	391/2	záhrada		detto.	
										8	393/2	976	166/38	976	392/1	zast. pl. (dvor)		Štefan Kramár a manž. Helena SERED	
															72	392/2	zast. pl. (dom s.č. 1775)		detto.
															124	393/1	záhrada		detto.
															112	393/2	záhrada		detto.
															979				
Spolu:																			
Poznámka: Rozdiel vo výmere 3 m ² vznikol upresnením výmery geometrickým plánom. Vyznačuje sa vecné bremeno užívania studne na hranici medzi pozemkami parc. č. 390/1 a parc. č. 392/1 v prospech vlastníkov parc. č. 390/2 a parc. č. 392/2.																			

Číslo				Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, nájomca - držiteľ adresa
pžkn vložky	listu vlastn.	parcely	PK	KN-E	KN								ha	m²		
PK	LV															
Stav podľa registra CKN																
				390 ✓								390/1	175		zast. pl. (dvor)	Štefan Mikéci a manž. Oľga SEREĎ
				391 ✓								390/2	76		zast. pl. (dom s.č. 1774)	detto.
				392 ✓								391/1	127		záhrada	detto.
				393 ✓								391/2	116		záhrada	detto.
												392/1	177		zast. pl. (dvor)	Štefan Kramár a manž. Helena
												392/2	72		zast. pl. (dom s.č. 1775)	SEREĎ
												393/1	124		záhrada	detto.
												393/2	112		záhrada	detto.
Spolu:													979			



Mestský národný výber - odbor výstavby v S E R E D I.

Č.j. Výst.: 503/77

V Sereďi dňa 18.3.1977

Vac: Štefan Mikéci a manž. Sereď, Hrnečepenská č. 94
návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia - rozhodnutie.

K O L A U D A Č N É R O Z H O D N U T I E.

Odbor výstavby Mestského národného výboru v Sereďi,
ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 stavebné-
ho zákona č. 50/1976 Zb. po preskúmaní návrhu zo dňa 24.2.1977
zn. 503/77

.....a na základe výsledkov ústného kona-
nia, spojeného s miestnym zisťovaním, podľa § 82, odst. 1
stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

rodinného domu

..... v Sereďi ul.

parc. číslo: 166/39 katastrálne územie Dolný Čepč

vlastníkov Štefan Mikéci a manž.

pre účely bývania

Stavba obsahuje: 4 izby + kuchyňa + príslušenstvo

..... a dostala pop. číslo 2083

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad určuje podľa
§ 82 odst. 2 stavebného zákona a § 43 odst. 2 vyhl. č.

85/1976 Zb. tieto podmienky:

žiadne

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

XXXXX

bl.č.147/77

M e s t a k ý národný výbor, odbor výstavby a územného
plánovania v Sereďi

Č. j.: 1686/1974

V Sereďi

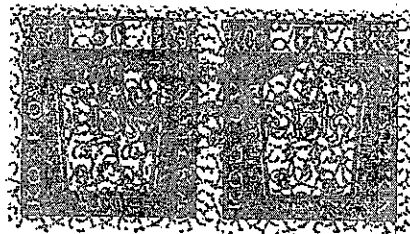
dňa 16.9.1974

1. Štefan Kramár a manželka

2. Štefan Mikóci a manželka

Adresát:

Sereď Pekarská 663, Hernečepeňská 94



Rozhodnutie o prípustnosti stavby.

1. Štefan Kramár a manž. Helena red. Hudcovičová

2. Štefan Mikóci a manž. Olga red. Hanzelová

Stavebníka a jeho manželka

rod. bytom Sereď

č. d.

požiadali podaním zo dňa 21.6.1974, ktoré došlo MNV v Sereďi

dňa 21.6.1974 a ONV, odbor výstavby a územného plánovania v

dňa o povolenie výstavby rodinný dom s 2 b.

v kat. území Dolný Čepceň na parcele čis. a predložili pred-
písanú dokumentáciu vypracovanú oprávneným projektantom.

Stavebný obvod bol vyhlásený územným rozhodnutím č. zo dňa
vydaným

Podľa predloženej dokumentácie stavebníkom bude stavba pozostávať z

1. 4 izby + kuchyňa + príslušenstvo

2. 4 izby + kuchyňa + príslušenstvo

o celkovej zastavanej ploche 127,15 m² a obytnej ploche 1. 59,80 m²
2. 59,80 m²

Dňa 16.9.1974 bolo prevedené miestne šetrenie pri ktorom bola daná mož-
nosť vlastníkom susedných nehnuteľností nahliadnúť do dokumentácie. K dokumentácii sa vy-
jadril

bez pripomienok

Preverením predloženej dokumentácie bolo zistené, že sú (nie sú) dodržané podmienky
vydaného územného rozhodnutia. (Nastali tieto zmeny):

beze zmien

Podľa výsledkov stavebného konania vydáva odbor výstavby a územného plánovania
MnV v Sereďi v zmysle § 46 zák. čis. 71/67 Zb. o správnom konaní
v spojitosti s ustanoveniami §§ 10 a 11 zákona čis. 87/58 Zb. o stav. poriadku v znení §§ 23—
29 a 31—32 vyhl. čis. 144/59 Ú. v. ktorou sa vykonáva zákon o stav. poriadku.

ROZHODNUTIE O PRÍSTUPNOSTI STAVBY

1974 pre stavebníka (stavebníkov) ...

1. Stojan ... trvalým pobytom v ...
 2. Stojan ... č. d. ...
 Hornočepanské ...

Pre prevedenie stavby sa stanovujú tieto záväzné podmienky:

1. Stavba bude osadená od osi cesty na ... m, od hranice susedného pozemku bude stavba osadená na ... m (min. 3 m) a od susedného objektu na ... m (min. 6 m). Výška nivelity podlahy prízemnia sa určuje na ... nad okol. terénom.
2. Stavebník pod stavbou pred zahájením stavebných prác musí odstrániť vrstvu ornice v hr. 15 cm, aby sa zamedzilo cudzopasným rastlinám (hubám) napadnúť a zničiť drevené súčasti stavby (podlahy, zárubne a pod.)
3. Stavba musí byť prevezená podľa predloženého a schváleného projektu. Zmeny bez súhlasu stavebného úradu, ktorý rozhodnutie vydal sa nepovoľujú. Po zistení zmien bez súhlasu stav. úradu tieto budú trestané, podľa platných predpisov, prípadne stavba bude zastavená a zmeny odstránené na trovy stavebníka.
4. Dovolené namáhanie použitých hmôt musí zodpovedať platným ČSN.
5. Komín musí byť vedený min. 65 cm nad hrebeň strechy, dvierka musia byť dvojité liatinové, alebo ocelové.
6. Stavba musí byť započatá do dvoch rokov po vydaní rozhodnutia, v opačnom prípade stráca rozhodnutie platnosť, podľa § 31 ods. 4 vyhl. čí. 144/1959 Ú. v.
7. Stavba musí byť dokončená najneskôr do 3 rokov od vydania rozhodnutia t. j. do ...
 Nedodržanie tejto lehoty môže mať za následok aj vyvlastnenie stavby za účelom jej rýchleho dokončenia a tým užívania, tým záujemcom o ňu, ktorému sa následne po vyvlastnení odpredá (§18 ods. 1 stav. por.).
8. Stavba musí byť označená viditeľným štítkom „STAVBA POVOLENÁ“.
9. Podmienky orgánov hygienickej služby, požiarnej ochrany, dopravy a iných orgánov štátnej správy dané pri miestnom šetrení dňa ... musia byť dodržané.
10. Stavebník na stavbe prevádzanej svojpomocou je povinný viesť jednoduchý záznam o vy-pomáhajúcich osobách.
11. Stavebný dozor na stavbe bude vykonávať (celé meno, profesia, presné bydlisko) ...

...
 ...
 ...

O námietkach účastníkov konania sa rozhodlo nasledovne:

námietky neboli verešné.

Stavba bola započatá pred vydaním tohoto rozhodnutia dňa..... Zistenie previedol MNV v..... dňa..... Stavebný úrad zistil, že vzhľadom na zámery a ciele územného plánovania, niet dôvodov pre nariadenie zbúrania stavby a preto sa dodatočne povoľuje. (Uvedené sa týka iba zahájených stavieb bez rozhodnutia).

Investičný — stavebný náklad činí..... Kčs.

Stavebník je povinný oznámiť stavebnému úradu 15 dní pred dokončením stavby, kedy bude stavba pripravená k uvedeniu do užívania a požiadať o vydanie užívacieho povolenia. Súčasne predložiť k žiadosti schválený projekt, prípadne so schválenými zmenami. Priložiť potvrdenie komínárskeho podniku o prevzatí komínov, podľa vyhlášky č. 185/1954 Ú. v.

Dôvody rozhodnutia:

Stavebník spĺňa všetky podmienky pre vydatie rodinného domu a o zbytoch podmienkach vydanie stavebného povolenia.

Poučenie o odvolaní:

proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie na ONV - odbor výstavby v Galante do 15 dní ode dňa doručenia prostredníctvom tunajšieho odberu.

O tom sa upovedomujú:

1. Štefan Kramár a manžel. Sereď Pekárska 663
2. Štefan Mikéci a manžel. Sereď Hornečepenská 94
1. Stavebník bytom
- s jedným vyhotovením schv. projektu
2. MNV v Sereď s 1 vyhot. sch. projektu
3. Stredisko geodézie v Ga la nte
4. FO - MsNV v Sereď
5. Stavebný dozor
6. I. sused
7. II. sused
8. OV - v



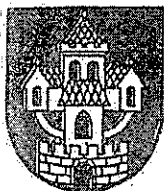
Vedúci odboru: N a g y Karel

[Handwritten signature]

MsNV - odbor výstavby v Sereďi povoľuje tieto zmeny :
1. Zastrešenie vchodu do bytu.

Olga B a v r i s o v á
samostatný referent :

[Handwritten signature]



Mesto Sereď

Nám. republiky 1176/10, 926 00 SEREĎ,

Číslo7765/2003.....

Sereď, dňa02.12.2003.....

ROZHODNUTIE

o určení súpisného čísla a orientačného čísla

Mesto Sereď (číselný kód 504009), okres Galanta (číselný kód 202), Trnavský kraj (číselný kód 262000) podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Určuje

Stavbe postavenej v meste Sereď, ulica – Sládkovičova

súpisné číslo : 1774

orientačné číslo : 20

Budova je postavená v katastrálnom území : Dolný Čepč

na parcele č.: 390 - (po zameraní geometrickým plánom č.186/2003 na parcele č. 390/2 a ide o : Rodinný dom

Stavebníkom budovy je :

Štefan Mikéci a manž. Oľga rod. Hanzelová

Stavba bola dokončená a podľa kolaudačného rozhodnutia č. 503/1977 zo dňa 18.03.1977 vydaného MsNV – odborom výstavby v Sereďi – ju možno užívať na účely bývania.

Stavebník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom a tabuľku s orientačným číslom na budovu tak, že obidve tabuľky budú umiestnené vedľa seba a budú dobre viditeľné.

Odôvodnenie

Rozhodnutie bolo vydané na základe žiadosti : p. Štefana Mikéciho a manž., byto Sereď zo dňa 27.11.2003, doplnenej prílohami podľa §6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní a o iných verejných priestranstvách a o číslovaní stavieb.

Z predložených príloh žiadosti vyplýva, že žiadateľ je stavebníkom budovy.

Na základe týchto skutočností rozhodlo mesto Sereď o určení súpisného a orientačného čísla uvedenej stavby.

Vybavuje:

Telefón.: 031 / 789 2392, 789 2393, 789 4392
Fax: 031 / 789 2447
PSČ. 926 01

e-mail:
info@sereď.sk
primator@sereď.sk
kontrolor@sereď.sk

mu@sereď.sk
prednosta@sereď.sk
informatik@sereď.sk
<http://www.sereď.sk>

Poučenie : Podľa § 27 a ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok



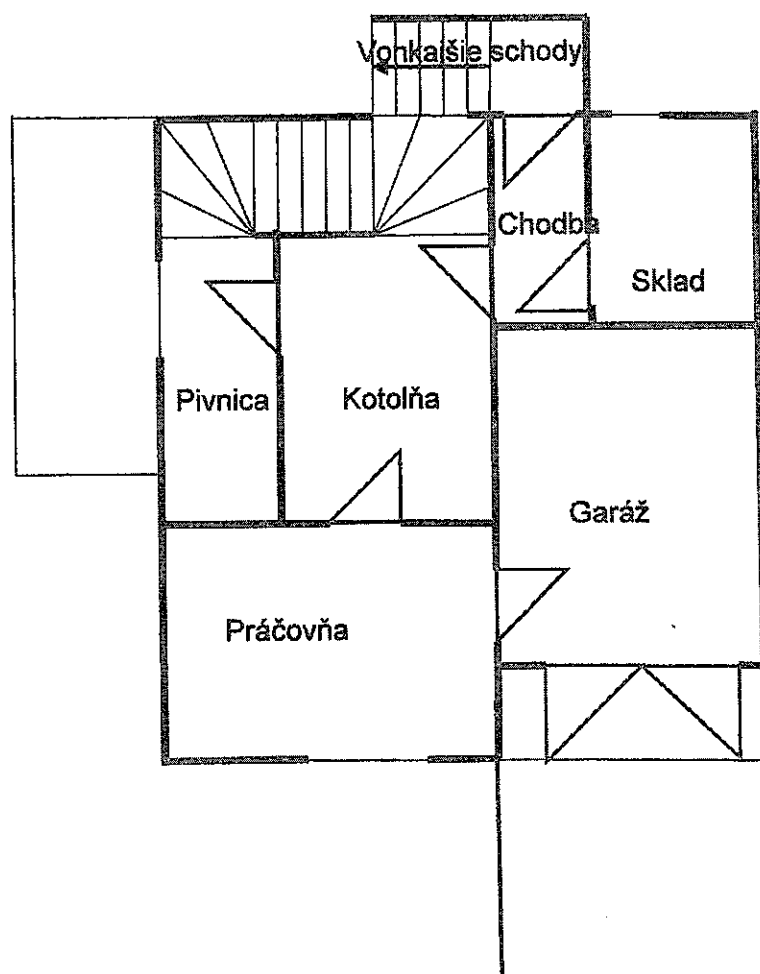
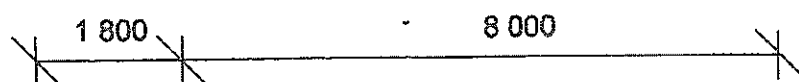

Ján Lehota
primátor mesta

rozhodnutie dostanú : - Žiadateľ
- Katastrálny úrad Trnava – Správa katastra Galanta
- Spis

Vybavuje : Miklošovičová – odd. invest. výstavby

Rodinný dom s.č. 1774, na parc. KN č. 390/2, k.ú. Dolný Čepceň

SUTERÉN

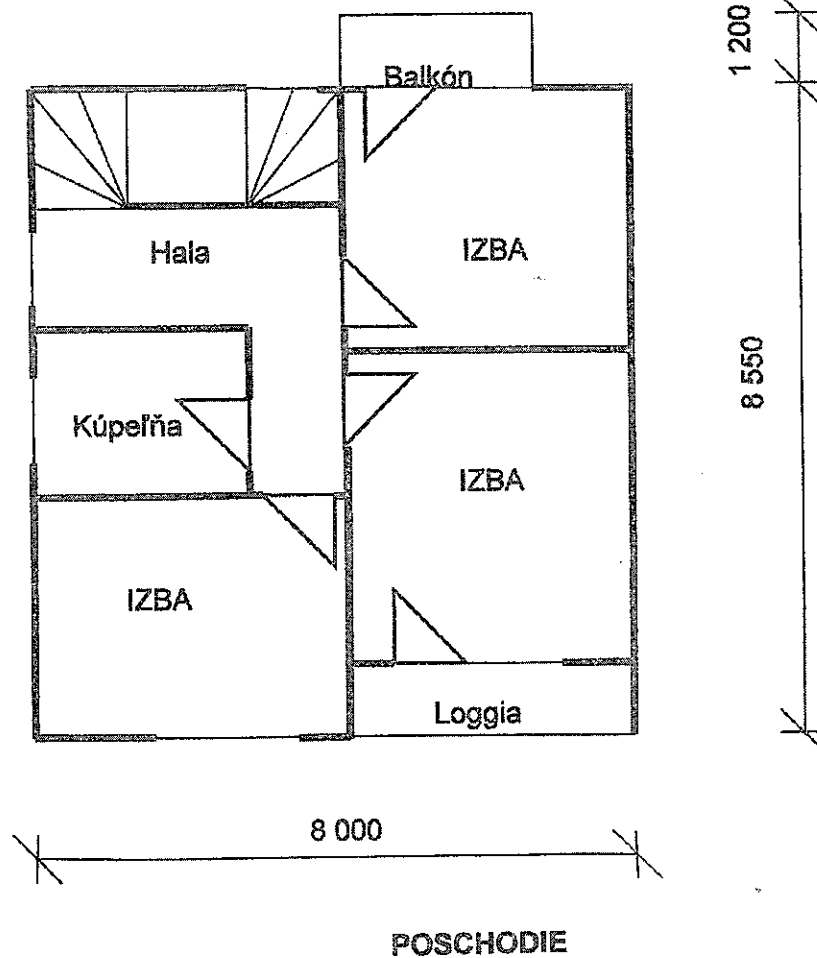
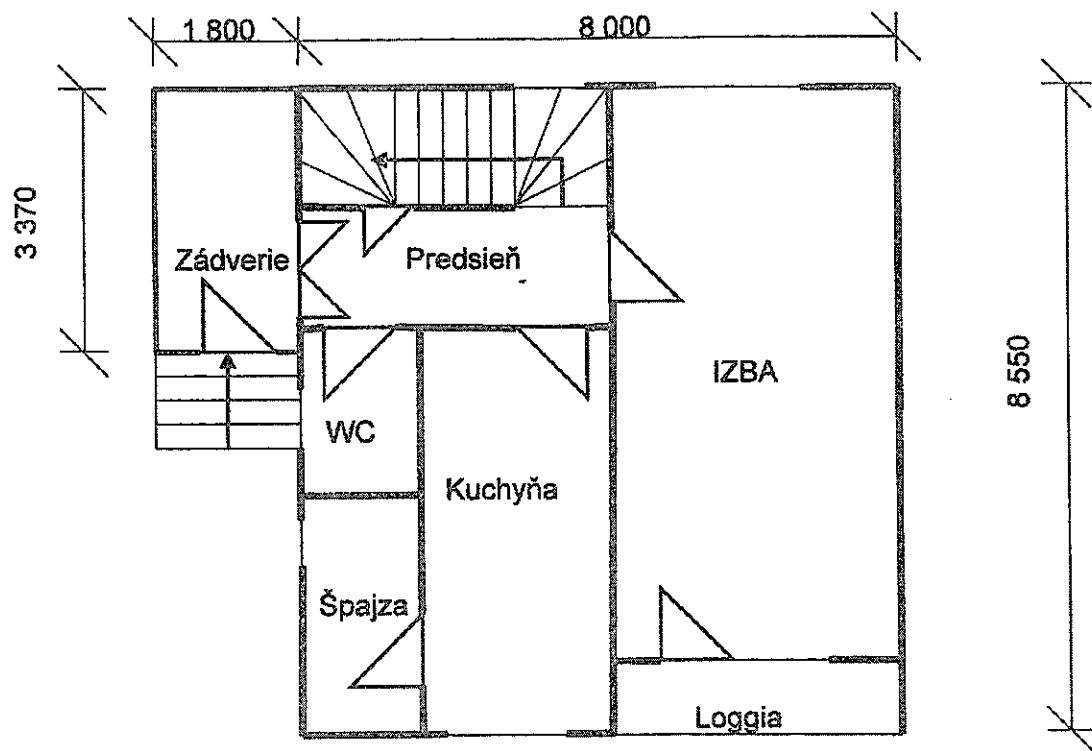


1 200

8 550

Rodinný dom s.č. 1774, na parc. KN č. 390/2, k.ú. Dolný Čepceň

PRÍZEMIE





Pohľad čelný od ulice



Pohľad čelný od ulice



Pohľad bočný od ulice



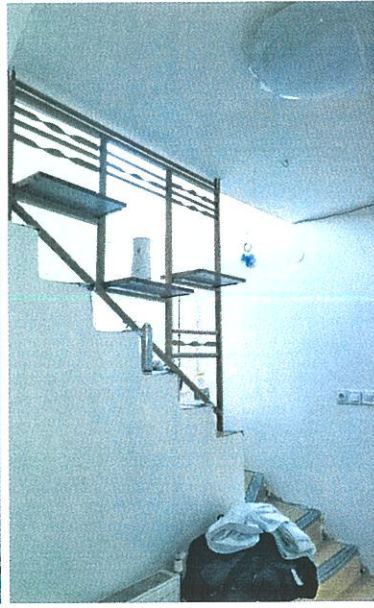
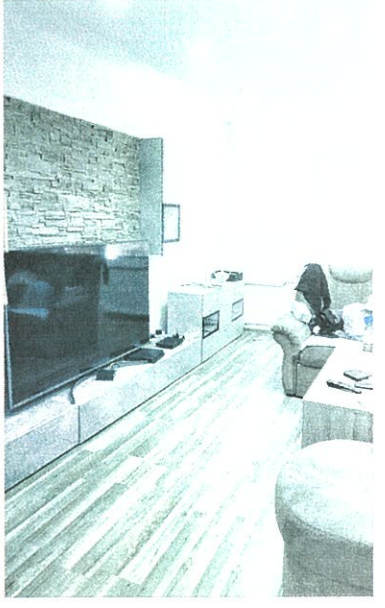
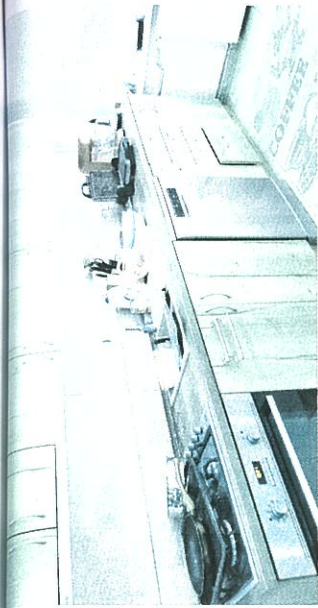
Pohľad zadný od ihriska



Pohľad zadný od ihriska



Pohľad na suterénnu časť v čele domu





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov 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 134/2021.

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

Podpis znalca

