

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 02.08.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 98/2022

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby rod. domu s.č.148 nachádzajúci sa na parcele KN č.819/21, stavby garáže so s.č. 515 na parc.č. 819/73 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.819/21, 819/64 a 819/73, katastrálneho územia Rohožnica, obec Veľký Ďur k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 54(27)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod. domu s.č.148 nachádzajúci sa na parcele KN č.819/21, stavby garáže so s.č. 515 na parc.č. 819/73 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.819/21, 819/64 a 819/73, katastrálneho územia Rohožnica, obec Veľký Ďur, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku: organizovanie dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):31.08.2022, ako i technický stav zistený Ing. Eduardom Ráczom z 9.10.2014.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.08.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

Objednávka Dražobnej spoločnosti a.s o zo dňa 02.08.2022 o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu s.č.148 nachádzajúci sa na parcele KN č.819/21, stavby garáže so s.č. 515 na parc.č. 819/73 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.819/21, 819/64 a 819/73, katastrálneho územia Rohožnica, obec Veľký Ďur k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

Znalecký posudok č.165/2014 vyhotovený Ing.Eduardom Ráczom zo dňa 3.11.2014.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.215 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 30.08.2022, k.ú. Rohožnica, obec Veľký Ďur.

Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 30.08.2022, k.ú.Rohožnica, obec Veľký Ďur.

Znalecký posudok č.113/2019 vyhotovený Ing.Ľubomírom Rajnohom zo dňa 17.08.2019.

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 ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

-Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 porovnávací 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 2022 t.j. 3,176, najbližšie dostupný koeficient k 2. kvartálu roka 2022.

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

KPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.215 v k. ú.Rohožnica, obec Veľký Ďúr. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.215, k.ú. Veľký Ďúr

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.819/21 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 503 /m2

parc.č.819/64 záhrada o výmere 89 m2

parc.č.819/73 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m2

Stavby: Rodinný dom s.č.148 na parc.č.819/21

Garáž s.č.515 na parc.č.819/73

B. Vlastníci:

1. Jašek Roman r.

Dátum narodenia

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ľarchy:

- V-4076/2009- záložné právo na úver poskytnutý Slovenskou sporiteľnou, a.s
Bratislava

IČO zo zmluvy zo dňa 12.10.2009 na

stavby : rodinný dom s.č.148.....

- V-5680/2014 zo dňa 19.11.2014 Zmluva o zriadení záložného práva
rozhodnutie zo dňa 10.12.2014 pre Slovenskú sporiteľňu, a.s Bratislava, IČO
KN p.č.819/21, 819/64,
s.č.515 garáž.-100/14.

Vlastník poradové číslo 1 Z-5359/2021 zo dňa.....
93EX 840/21 zo dňa 27.07.2021.....
zmysle §168 zákona.....
s.r.o., Bratislava, IČO:.....
pozemok registra
819/21 a garáž s.č.515 na

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 31.08.2022 pre nesprístupnenie nehnuteľností vlastníkom.

Zameranie nebolo vykonané dňa 31.08.2022.

Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 31.08.2022 iba z exteriéru ulice.

d) Technická dokumentácia:

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

Zákres skutočného stavu bol zistený meraním znalca Ing. Eduarda Rácza a tvorí prílohu v môjho zn. posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Obhliadkou znalca Ing. Rácza bolo zistené, že pôdorys stavby RD sa nezhoduje so zákresom v KM. Tento stav v predloženej KM je nezmenený.

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

Stavby

Rodinný dom s.č.148 na parc. KN č.819/21
Garáž s.č.515 na parc.KN č. 819/73
Plot od ulice v čele pozemku
Studňa na parc.KN č.819/21
Vonkajšie úpravy
prípojka vody
vodomerná šachta
kanalizačná prípojka
ČOV
plynová prípojka
spevnené plochy betónové
prípojka elektriny
Spolu za Vonkajšie úpravy
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná ploch a nádvorie - parc. č. 819/21 (503 m ²)
zastavaná ploch a nádvorie - parc. č. 819/73 (17 m ²)
záhrada - parc. č. 819/64 (89 m ²)
Spolu pozemky (609,00 m ²)

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

Stavby:-

Pozemky:-

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.148 na parc. KN č.819/21

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.148 na parc.KN č.819/21 nachádzajúca sa v k.ú Rohožnica, obce Veľký Ďur. Stavba je s čiastočným podpivničením a s vytvoreným prízemím.

Stavebnotechnický popis: JKSO: 803 611, KS: 111 0 je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží v poskytnutom znaleckom posudku ktorý tvorí prílohu môjho znaleckého posudku listy č.8 a 9.

Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné.

Prístavba z rok 1958

1. PP-suterén

Dispozičné riešenie pozostáva zo skladovej miestnosti.

1. N.P-prízemie

Dispozičné riešenie pozostáva zo 4-och obytných miestností, dvoch chodieb, kuchyne, kúpelne, WC a kotelne.

Vek stavby je správne spojený s rokom 1939 kedy sa takýto typ stavieb realizoval. Rok začatia užívania stavby spájajúci sa s rokom 1960 o ktorom znalec píše vo svojom znaleckom posudku je určite nesprávny.

Vek stavby spájam s rokom 1939 a určujem ho na 83 rokov k dátumu vypracovania znaleckého posudku. V roku 2010 bol RD zrekonštruovaný a zmodernizovaný- boli vymenené klampiarske konštrukcie strechy, nové úpravy vnútorných a vonkajších povrchov, okrem SZ strany, nové vnútorné keramické obklady, zrenovované a vymenené dvere a okná, nové povrchy podláh, inštalácia ústredného kúrenia, nové rozvody elektriny, vody, kanalizácie a plynu, nové vybavenie kuchyne, zriadená kúpeľňa a WC, pôvodný sklad za domom bol prevádzkovo prestavaný na obytnú miestnosť.

Mimoriadne deštrukčne zmeny v nosných konštrukciách stavby nie sú spomenuté. Na základe vyššie uvedenej investície do prvkov krátkodobej životnosti výpočet je urobený s analytickou metódou.

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

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k II. kvartálu roka 2022, t.j. 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého znaleckého posudku.

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého znaleckého posudku. Podmúrovka však v poskyt. ZP chýba a tak som ju doplnil.

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	1939	1,2*(3,10*3,90)	14,51	120/14,51=8,270
1. NP	1939	6,76*21,62+4,45*4,38	165,64	120/165,64=0,724

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	100	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
	Spolu	3180		3180,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0	0,0
--	--------------	----------	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	100	425,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	10	2,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6395		6377,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0

34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209	100	209,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1114		1114,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(3180 + 0 \cdot 8,270)/30,1260$	$(3180 + 0 \cdot 8,270)/30,1260$	105,56	105,56
1. NP	$(6395 + 1114 \cdot 0,724)/30,1260$	$(6377 + 1114 \cdot 0,724)/30,1260$	239,05	238,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cpi*O/100
1	Základy vrát. zemných prác	6,10	83,00	5,06
2	Zvislé konštrukcie	14,48	83,00	12,02
3	Stropy	10,95	83,00	9,09
4	Zastrešenie bez krytiny	8,04	83,00	6,67
5	Krytina strechy	6,89	11,00	0,76

6	Klmpiarske konštrukcie	0,73	12,00	0,09
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,15	12,00	0,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,32	12,00	0,28
9	Vnútorné ker. obklady	1,61	12,00	0,19
10	Schody	0,00	83,00	0,00
11	Dvere	6,63	12,00	0,80
12	Vráta	0,00	83,00	0,00
13	Okná	6,82	12,00	0,82
14	Povrchy podláh	6,56	12,00	0,79
15	Vykurovanie	8,17	12,00	0,98
16	Elektroinštalácia	7,01	12,00	0,84
17	Bleskozvod	0,00	83,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,42	12,00	0,17
19	Vnútorná kanalizácia	0,39	12,00	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,45	12,00	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,51	12,00	0,06
22	Vybavenie kuchýň	4,23	12,00	0,51
23	Hygienické zariadenia a WC	1,54	12,00	0,18
24	Výťahy	0,00	83,00	0,00
25	Ostatné	0,00	83,00	0,00
Opotrebenie				40,03%
Technický stav				59,97%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1939		
Východisková hodnota	105,56 €/m ² *14,51 m ² *3,176*0,95	4 621,37
Technická hodnota	59,97% z 4 621,37	2 771,44
1. NP z roku 1939		
Východisková hodnota	239,05 €/m ² *165,64 m ² *3,176*0,95	119 469,78
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	238,45 €/m ² *165,64 m ² *3,176*0,95	119 169,92
Technická hodnota	59,97% z 119 169,92	71 466,20

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 621,37	4 621,37	2 771,44
1. nadzemné podlažie	119 469,78	119 169,92	71 466,20
Spolu	124 091,15	123 791,29	74 237,64

Dokončenosť stavby: $(123\,791,29\text{€} / 124\,091,15\text{€}) * 100\% = 99,76\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č.515 na parc.KN č. 819/73

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba garáže postavená na parc.č.819/73 s dispozíciou 2 och miestností a to miestnosti na garážovanie osobného motorového vozidla, ako i miestnosti skladu. Stavebnotechnický popis je uvedený v popisovej časti prízemia.

Predmetná stavba nie je udržiavaná, nedokončená s novou strešnou konštrukciou i s krytinou z použitých materiálov.

Vek stavby v poskytnutom zn. posudku je určený spojením s rokom 1960 a životnosť stavby je určená na 70 rokov.

Východisková hodnota - (Vh) stavby sadu náradia 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy - betónové bez podmurovky. Zvislé konštrukcie murované z pálených tehál ako prevažujúce murivo v časti garáže. Stropy ľahká konštrukcia. Krov - plochá strecha. Krytiny strechy na krove je vlnitý pozinkovaný plech. Dvere sú drevené zvlakové. Vráta sú rámové s plechovou výplňou. Okná sú drevené jednoduché

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. NP	1960	4,74*5,57	26,4	18/26,4=0,682

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
	Spolu	2055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
----	-------	--

22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2055 + 295 * 0,682)/30,1260$	74,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,89 \text{ €/m}^2 * 26,40 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	5 965,29
Technická hodnota	11,43% z 5 965,29	681,83

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot od ulice v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok od ulice. Konštrukčne je zhotovený na bet. základových konštrukciách i s podmurovkou s vrchnou kovovou rámovou konštrukciou s kovovou výplňou.

Celková dĺžka plotu je 11,40 m s výškou výplne 1,0 m. Vek plotu je spojený s rokom 1960. $2022 - 1960 = 62$ rokov. Životnosť určujem na základe tech. stavu na 65 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 (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	11,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,40m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	11,40m 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 vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11,40 m
 Pohľadová plocha výplne: 11,40*1,0 = 11,40 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice v čele pozemku	1960	62	3	65	95,38	4,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,40m * 53,98 €/m + 11,40m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 3,176 * 0,95$	3 494,61
Technická hodnota	4,62 % z 3 494,61 €	161,45

2.3.2 Studňa na parc.KN č.819/21

Studňa vŕtaná s priemerom 900 mm s uvažovanou hĺbkou 20 m. Vek studne je určený na 62 rokov. 2022-1960= 62 rokov. Životnosť studne je určená na 80 rokov.

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

Východisková hodnota (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
 Hĺbka: 20 m
 Priemer: 300 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 125,47 €/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.KN č.819/21	1960	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(125,47 \text{ €/m} * 20\text{m}) * 3,176 * 0,95$	7 571,36
Technická hodnota	22,50 % z 7 571,36 €	1 703,56

2.3.3 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením na rozvod na ulici s prechodom cez VŠ a potom vedúca do suterénu RD s uvedenou dĺžkou 25 m. Vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	2010	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	3 129,59
Technická hodnota	76,00 % z 3 129,59 €	2 378,49

2.3.4 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s uvedenou kubatúrou 2,8 m3.o.p s osadením v predzáhradke u čelného oplotenia. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 12 rokov. 2022-2010= 12 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,4 \cdot 1,25 \cdot 1,60 = 2,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	2010	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,8 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,176 \cdot 0,95$	2 148,11
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 2\,148,11 \text{ €}$	1 632,56

2.3.5 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je prípojka kanalizácie so zaústením do ČOV zhotovená z PVC potrubia DN 110 mm.

Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 12 rokov. $2022-2010 = 12$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	2010	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	265,36
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 265,36 \text{ €}$	201,67

2.3.6 ČOV

Predmetom ocenenia je ČOV s umiestnením pred stavbou garáže. Užívanie vonkajšej úpravy je spojené s rokom 2010. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 12 rokov. $2022-2010=12$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 30 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ČOV	2010	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 3,176 * 0,95$	4 370,66
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 4 370,66 \text{ €}$	2 622,40

2.3.7 plynová prípojka

Predmetom ocenenia je plynová prípojka s uvedenou dĺžkou 30 m s napojením na hlavný rozvod na ulici. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2010. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je 12 rokov. $2022-2010=12$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

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

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	2010	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 277,18
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,277,18 \text{ €}$	894,03

2.3.8 spevnené plochy betónové

Predmetom ocenenia sú spevnené betónové umiestnené pri dome. Uvažované je, že vonkajšia úprava sa stala užívania schopnou v roku 1960. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 62 rokov. $2020 - 1960 = 62$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 62 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,8 \cdot (6,80 + 26,30) = 26,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy betónové	1960	62	0	62	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,176 \cdot 0,95$	689,50
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 689,50 \text{ €}$	0,00

2.3.9 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je vzdušná drôtová prípojka elektriny na 380 V s odhadovanou dĺžkou 20 m vedúca z verejného rozvodu pred domom na nástrešák stavby RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1969. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 53 rokov. $2022 - 1969 = 53$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 55 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 3,176 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny	1969	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	2 691,95
Technická hodnota	$3,64 \% \text{ z } 2\,691,95 \text{ €}$	97,99

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.148 na parc. KN č.819/21	123 791,29	74 237,64
Garáž s.č.515 na parc.KN č. 819/73	5 965,29	681,83
Plot od ulice v čele pozemku	3 494,61	161,45
Studňa na parc.KN č.819/21	7 571,36	1 703,56
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	3 129,59	2 378,49
vodomerná šachta	2 148,11	1 632,56
kanalizačná prípojka	265,36	201,67
ČOV	4 370,66	2 622,40
plynová prípojka	1 277,18	894,03
spevnené plochy betónové	689,50	0,00
prípojka elektriny	2 691,95	97,99
Celkom:	155 394,90	84 611,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v obci Veľký Ďur v stavebne nezrastenej časti obce Rohožnica v okrajovej časti obce. Dom je s čiastočným podpivničením ako i s vytvoreným prízemím s miestnosťami situovanými za sebou. Obec má 1326 obyvateľov. Občianska vybavenosť obce zodpovedá ostatným obciam s obecným úradom, kultúrnym domom, ZŠ a MŠ, lekármi, lekárnou, poštou obchod s potravinami a pohostinstvom ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu.

Dispozične je obec situovaná 13 km od mesta Levice na hlavnom ťahu štátnej cesty Levice - Vrábľe..

Orientáciu obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Veľký Ďur určujem koeficient predajnosti 0,365, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je priemerný koeficient 0,2-0,3

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,365

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = $(0,365 + 0,730)$	1,095

II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,730
III. trieda	Priemerný koeficient	0,365
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,201
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,365 - 0,329)	0,037

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,365	13	4,75
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,365	30	10,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,730	8	5,84
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,095	7	7,67
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,365	6	2,19
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,365	10	3,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,095	9	9,86
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,730	6	4,38
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,730	5	3,65
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,095	6	6,57
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,365	7	2,56
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,201	7	1,41
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,365	10	3,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,201	8	1,61
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,365	9	3,29
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,365	8	2,92
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,037	7	0,26
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,037	4	0,15
19	Názor znalca	III.	0,365	20	7,30

	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	82,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 82,63 / 180$	0,459
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 84\,611,62 \text{ €} * 0,459$	38 836,73 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie****POPIS**

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

kde

M - výmera pozemkov v m²

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

$VŠH_{mj} - V_{Hmj} * k_{pd}$ (Euro/m²),

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

EURO/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
 kde patrí aj obec Veľký Ďur, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z V_H krajského mesta Nitra.

Pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne v intraviláne obce Veľký Ďur, k.ú. Rohožnica - na hlavnej ulici. Kataster obce je stavebne nezrastený s časťou katastra V. Ďur. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Kultúra a využitie pozemkov je ako zastavaná plocha a dvor. Na parc.č.819/21 je postavená stavba RD so s.č. 148 a táto parcela je zároveň i súčasťou dvora.

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

$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_{kp} * k_i * k_z * k_r$ (-), 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_{kp} je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
- k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
- k_r je koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
819/21	zastavaná plocha a nádvorie	503,00	1/1	503,00
819/73	zastavaná plocha a nádvorie	17,00	1/1	17,00
Spolu výmera				520,00

Obec:

Veľký Ďur

Východisková hodnota:

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

Označenie koeficientu	a názov	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	1,00
k _v koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient vzťahov	dopravných	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,10
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	1,2763
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,2763$	27,12 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 819/21	$503,00 \text{ m}^2 * 27,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 641,36
parcela č. 819/73	$17,00 \text{ m}^2 * 27,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	461,04
Spolu		14 102,40

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

$$VSH_{\text{mj}} - V_{H_{\text{mj}}} * k_{\text{pd}} \text{ (Euro/m}^2\text{)},$$

kde

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

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{mj}}

EURO/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Veľký Ďur, avšak vzhľadom na predajnosť určujem sadzbu 80% z V_H obce krajského mesta Nitra.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Veľký Ďur, k.ú. Rohožnica -na hlavnej ulici. Kataster obce je stavebne nezrastený s časťou katastra V. Ďur. V predmetnej lokalite je vybudovaná el. rozvodná sieť, plynovod, vodovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Kultúra a využitie pozemku je záhrada. Pozemok spolupôsobí s pozemkami na ktorom je postavená stavba RD so s.č.148 s dvorom i stavba garáže.

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

$$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r (-), \text{ kde}$$

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

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
819/64	záhrada	89,00	1/1	89,00

Obec:

Veľký Ďur

Východisková hodnota:

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

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
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	1,00
k _v koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _d koeficient dopravných vzťahov		2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _p koeficient funkčného využitia územia		3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku		3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov		4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,10
k _r koeficient redukujúcich faktorov		0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,30 * 1,10 * 1,00$	1,2763
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,2763$	27,12 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 819/64	$89,00 \text{ m}^2 * 27,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 413,68
Spolu		2 413,68

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.148 na parc. KN č.819/21		0,00	165,64	2
Garáž s.č.515 na parc.KN č. 819/73		0,00	26,40	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	819/21	503,00
zastavaná plocha a nádvorie	819/73	17,00
záhrada	819/64	89,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu domu č. s. 148, garáže so s.č.515 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č.819/21, 819/64 a 819/73 k.ú. Rohožnica, obec Veľký Ďur, okres Levce.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.148 na parc. KN č.819/21	34 075,07
Garáž s.č.515 na parc.KN č. 819/73	312,96
Plot od ulice v čele pozemku	74,11
Studňa na parc.KN č.819/21	781,93
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	1 091,73
vodomerná šachta	749,34
kanalizačná prípojka	92,57
ČOV	1 203,68
plynová prípojka	410,36
spevnené plochy betónové	0,00
prípojka elektriny	44,98
Spolu stavby	38 836,73
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 819/21 (503 m ²)	13 641,36
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 819/73 (17 m ²)	461,04
záhrada - parc. č. 819/64 (89 m ²)	2 413,68
Spolu pozemky (609,00 m²)	16 516,08
Všeobecná hodnota celkom	55 352,81

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	55 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatpäťtisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložné právo banky, ex..záložné právo s jej výkonom cez dobrovoľnú dražbu.

V Zlatých Moravciach, dňa 04.09.2022

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U9a.s zo dňa 02.08.2022 o vypracovanie zn.posudku na stavbu rod. domu s.č.148 nachádzajúci sa na parcele KN č.819/21, stavby garáže so s.č. 515 na parc.č. 819/73 s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.819/21, 819/64 a 819/73, katastrálneho územia Rohožnica, obec Veľký Ďúr k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 3-5. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.215 vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 30.08.2022, k.ú. Rohožnica, obec Veľký Ďúr.
6. Kópia katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 30.08.2022, k.ú.Rohožnica, obec Veľký Ďúr.
7. Potvrdenie o veku stavby vydané obcou V.Ďúr zo ZP č.165/2014 vypracované Ing. Eduardom Ráczom.
- 8- 25. Str.č.6-23 z poskyt.ZP č.165/2014.
26. Pôdorys suterénu a prízemí stavby RD ako i stavby garáže.
27. Fotodokumentácia iba z ex. ulice urobená pri obhliadke. Poskytnutý ZP fotodokumentáciu neobsahoval.



U9, a.s.
Zelnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Ľubomír Rajnoha
Šoltésovej 40
953 01 Zlaté Moravce

V Bratislave, dňa 02.08.2022

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: 215	Okres: Levice Obec: Veľký Ďur Katastrálne územie: Rohožnica	Okresný úrad Levice; katastrálny odbor	
Parcely registra „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m2:	poznámky – charakteristika – príslušnosť k ZÚO –EL :
819/21	Zastavaná plocha a nádvorie	503	
819/64	Záhrada	89	
819/73	Zastavaná plocha a nádvorie	17	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
148	819/21	Rodinný dom	10
515	819/73	Garáž	20

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Roman Jašek, r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

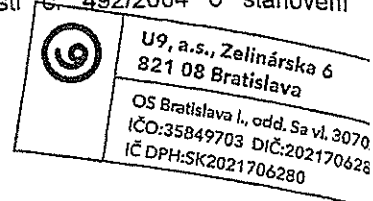
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 31.08.2022 o 08:30 hod.

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 adresu a.tibor.molnar@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľností v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
JUDr. Tibor Molnár

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 402 Levice Dátum vyhotovenia : 30.8.2022
 Obec : 502936 Veľký Ďur Čas vyhotovenia : 15:56:31
 Katastrálne územie : 868965 Rohožnica Údaje platné k : 29.8.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 215

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
819/21	503	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 148 evidovanej na pozemku parcelné číslo 819/21							
Iné údaje: Bez zápisu							
819/64	89	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
819/73	17	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 515 evidovanej na pozemku parcelné číslo 819/73							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
148	819/21	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
515	819/73	20	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Jašek Roman r.	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V-4173/2009 zo dňa 12.11.2009.-36/09.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-356/2019 zo dňa 6.5.2019 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods.4 zákona č. 40/1964 Zb.Občianskeho zákonníka pre záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa a.s., Bratislava, IČO: 00151653 na pozemky registra C-KN p.č. 819/21, 819/64, 819/73 a stavby: rodinný dom s.č. 148 na p.č. 819/21 a garáž s.č. 515 na p.č. 819/73 vo vlastníctve Jašek Roman	-
	P-933/2021 zo dňa 02.07.2021 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 93EX 840/21 zo dňa 01.07.2021, EÚ Topoľčany, JUDr. Zuzana Kubešová - súdny exekútor v zmysle § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803, pre povinného Roman Jašek r. na pozemok registra C-KN parc. č. 819/21, 819/64, 819/73 a stavby: rodinný dom so súp.č. 148 na parc.č. 819/21 a garáž so súp.č. 515 na parc.č. 819/73 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz.41/2021	-

Správca

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

Neevidovaní

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	V-4076/2009 - záložné právo na úver poskytnutý Slovenskou sporiteľňou, a.s. Bratislava IČO:00151653 zo zmluvy zo dňa 12.10.2009 na pozemky: parc.č.819/21, 819/64, 819/73 a stavby: rodinný dom s.č. 148 na parc.č.819/21, garáž s.č. 515 na parc.č. 819/73.-34/09.
-	V-5680/2014 zo dňa 19.11.2014 Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 18.11.2014, rozhodnutie zo dňa 10.12.2014 pre Slovenskú sporiteľňu, a.s. Bratislava, IČO 00 151 653 na C KN p.č. 819/21, 819/64, 819/73 a stavby na p.č. 819/21-sč.148 rodinný dom, na p.č.819/73-sč.515 garáž.-100/14.
Vlastník poradové číslo 1	Z-5359/2021 zo dňa 27.07.2021 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. 93EX 840/21 zo dňa 27.07.2021, EÚ Topoľčany, JUDr. Zuzana Kubešová - súdny exekútor v zmysle § 168 zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803, pre povinného Roman Jašek r. na pozemok registra C-KN parc. č. 819/21, 81/64, 819/73 a stavby: rodinný dom s.č. 148 na p.č. 819/21 a garáž s.č. 515 na p.č. 819/73 vo vlastníctve povinného v podiele 1/1. - vz.46/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



OBEC VEĽKÝ ĎUR

Hlavná 80, 935 34 Veľký Ďur

POTVRDENIE

č.č. / 2009

Obecný úrad vo Veľkom Ďure p o t v r d z u j e, že rodinný dom postavený na parcele číslo 819/21 obec Veľký Ďur katastrálne územie Rohožnica ul. Levická, súpisné číslo 148 bol podľa našich zistení postavený približne v roku 1960.

Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť p. Jašek Roman

Veľký Ďur 12.8.2009



Ing. Ján Hajko
starosta obce

Tel.: 036/63 317 01
Fax : 036/63 974 31
e-mail: obec.velkydur@stonline.sk

IČO: 00307645
DIČ: 2021218760

Bankové spojenie:
DEXIA Vráble
č.ú.2207236001/5600

- VŠH pozemkov **metódou polohovej diferenciácie** sa pri pozemkoch na zastavanom území obcí vypočíta ako súčin výmery pozemku a jednotkovej VŠH pozemku; jednotková VŠH pozemku sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku stanovenej podľa počtu obyvateľov v obci a koeficientu polohovej diferenciácie, vypočítaného ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu obchodnej alebo priemyselnej polohy, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu povyšujúcich faktorov a koeficientu redukujúcich faktorov,
- VŠH metódou polohovej diferenciácie bola stanovená – jednotková východisková hodnota pozemku v obciach s počtom obyvateľov do 5000 je 3,32 Eur/m²,

B) Vlastnícke a evidenčné údaje

LV č. 215, k. ú. Rohožnica

A: majetková podstatapozemky

- p. č. 819/21, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, výmera 503 m²,
- p. č. 819/64, druh pozemku záhrady, výmera 89 m²,
- p. č. 819/73, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, výmera 17 m²,

stavby

- rodinný dom s. č. 148 na pozemku p. č. 819/21,
- garáž s. č. 515 na pozemku p. č. 819/73,

B: vlastníci

- Roman Jašek, spoluvlastnícky podiel 1/1,

C: t'archy

- záložné právo na úver poskytnutý SLSP, a. s., Bratislava,

C) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

- obhliadka nehnuteľnosti a podrobné zameranie stavebných objektov boli vykonané dňa 29.10.2014 za účasti rodinných príslušníkov vlastníka,
- fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 29.10.2014,

D) Technická dokumentácia – porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

- stavebnoprávna a stavebnotechnická dokumentácia nebola predložená,

E) Údaje KN – porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so zisteným skutočným stavom

- na LV č. 215, k. ú. Rohožnica, sú evidované pozemky p. č. 819/21, 819/64, 819/73, rodinný dom s. č. 148 na pozemku p. č. 819/21 a garáž s. č. 515 na pozemku p. č. 819/73,
- údaje evidované v KN sa nezhodujú so stavom podľa miestnej obhliadky – tvar pôdorysu rodinného domu evidovaného v súbore geodetických informácií KN (na kópii z mapy) sa nezhoduje s tvarom podľa skutočnosti – bez zakreslenia prístavby ku JZ múru domu (pozri prílohu pôdorys),

F) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia

F.1) pozemky

- p. č. 819/21,
- p. č. 819/64,
- p. č. 819/73,

F.2) stavby

- rodinný dom s. č. 148 na pozemku p. č. 819/21,
- garáž s. č. 515 na pozemku p. č. 819/73,
- plot na pozemku p. č. 819/21,
- studňa na pozemku p. č. 819/21,
- vonkajšie úpravy – prípojka vody na pozemku p. č. 819/21,
 - vodomerná šachta na pozemku p. č. 819/21,
 - prípojka kanalizácie na pozemku p. č. 819/21,
 - ČOV na pozemku p. č. 819/21,
 - prípojka plynu na pozemku p. č. 819/21,
 - spevnené plochy na pozemku p. č. 819/21,

G) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia

- žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÝ DOM

POPIS STAVBY

Stavebný objekt je v KN evidovaný ako rodinný dom, má charakter bytovej budovy, viac ako polovica podlahovej plochy miestností v objekte je určená na bývanie, objekt nemá viac ako tri samostatné byty a dve nadzemné podlažia a podkrovie – vzhľadom na uvedené, objekt podľa § 43 b stavebného zákona spĺňa charakter rodinného domu.

Rodinný dom sa nachádza na pozemku p. č. 819/21, samostatne stojaci, odsadený od hranice s verejným priestranstvom, ku SZ hranici nehnuteľnosti, osadený v rovinnom teréne, pozdĺžnou osou orientovaný v smere SV – JZ, obdĺžnikového pôdorysu, murovaný, jednobytový, čiastočne podpivničený, prízemný s krovom, bez využitia povalového priestoru. Dom je napojený na verejný vodovod, rozvody elektriny a plynu, splaškové vody sú odvádzané do ČOV.

Dispozičné riešenie:

podzemné podlažie (PP) – sklad,

nadzemné podlažie (NP) – štyri obytné miestnosti, dve chodby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, kotolňa.

Stavebnoprávna dokumentácia nepredložená – podľa potvrdenia obecného úradu bol rodinný dom vybudovaný v roku 1960 (pravdepodobne sa nejednalo o rok vybudovania domu, ale o rok uskutočnenia rekonštrukcie). Podľa použitých stavebných materiálov a konštrukčného vyhotovenia, s prihliadnutím na súčasné informácie z obecného úradu, bol vek rodinného domu odhadnutý odborným odhadom znalca na cca 75 rokov. V roku 2010 bol rodinný dom zrekonštruovaný a zmodernizovaný – boli vymenené klampiarske konštrukcie strechy, nové úpravy vnútorných a vonkajších povrchov (okrem SZ strany), nové vnútorné keramické obklady, zrenovované a vymenené dvere a okná, nové povrchy podláh, inštalácia ústredného vykurovania, nové rozvody elektriny, vody, kanalizácie a plynu, nové vybavenie kuchyne, zriadená kúpeľňa a WC, pôvodný sklad za domom bol prevádzkovo prepojený s domom a prestavaný na obytnú miestnosť.

POPIS PODLAŽÍ

Podzemné podlažie

Zemné práce – osadenie do terénu – v hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie,
zvislé konštrukcie – murivo – murované z monolitického betónu,
stropy – s rovným podhľadom železobetónové monolitické,
povrchy podláh – hrubé betónové,
elektroinštalácia – svetelná a motorická.

Nadzemné podlažie

Základy – základy – betónové bez izolácie (pravdepodobne),
zvislé konštrukcie – murivo – murované kamenné, resp. z nepálených tehliel v skladobnej hrúbke do 50 cm,
– deliace konštrukcie – tehlové,
stropy – drevené trámové s rovným podhľadom, resp. s viditeľnými trámami,
zastrešenie – tvar strechy – valbový,
– strešná konštrukcia – väznicová,
krytina strechy – škridlová pálená – obyčajné jednodrážkové škridly,
klampiarske konštrukcie strechy – z pozinkovaného plechu – žľaby, zvody,
klampiarske konštrukcie ostatné – z pozinkovaného plechu – parapety (na drevených oknách),
úpravy vnútorných povrchov – omietky vápenné hladké,
úpravy vonkajších povrchov – fasádne omietky – nad 2/3 omietanej plochy steny – vápenno-cementový postrek 1 x, vápenné hladké omietky 3 x,
vnútorné keramické obklady – v kúpeľni výšky nad 1,35 m, vo WC a v kuchyni,
dvere – drevené hladké plné, rámové s výplňou a plastové (vstupné),
okná – pôvodný drevený rám s plastovými zdvojenými vložkami, drevené jednoduché, a plastové zdvojené s dvojvrstvovým zasklením (prevládajúce vyhotovenie),
povrchy podláh – v obytných miestnostiach – laminátové,
– v ostatných miestnostiach – z keramickej dlažby (prevládajúce vyhotovenie) a z PVC,
vykurovanie – ústredné teplovodné konvekčné elektrické,

– zdroj vykurovania – kotol na plyn (Attack),
 – vykurovacie telesá – radiátory oceľové panelové,
 elektroinštalácia – svetelná a motorická s poistkovými automatmi,
 vnútorný vodovod – rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, potrubie plastové,
 vnútorná kanalizácia – z kuchyne, kúpeľne, WC, potrubie plastové,
 vnútorný plynovod – rozvod zemného plynu,
 ohrev teplej vody – kotol ústredného vykurovania – prietokový ohrev TUV,
 vybavenie kuchyne – sporák – plynový s elektrickou rúrou,
 – kuchynská linka z materiálov na báze dreva dĺžky 3,8 m, so zabudovaným nerezovým
 drezom s pákovou batériou,
 – odsávač pár,
 vnútorné hygienické zariadenia – umývadlo s pákovou batériou,
 – sprchový kút s pákovou batériou,
 – samostatný záchod splachovací s umývadlom s pákovou batériou.

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}
PP	1939	1,2 * (3,90 * 3,10)	14,51	120/14,51=8,270
NP	1939	6,76 * 21,62 + 4,45 * 4,38	165,64	120/165,64=0,724

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	3180

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	100	425,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	10	2,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6230		6212,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209	100	209,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1114		1114,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,242$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
PP	$(3180 + 0 * 8,270) / 30,1260$	$(3180 + 0 * 8,270) / 30,1260$	105,56	105,56
NP	$(6230 + 1114 * 0,724) / 30,1260$	$(6212 + 1114 * 0,724) / 30,1260$	233,57	232,97

TECHNICKÝ STAV

Opotrebenie stavby zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavby sa vypočíta lineárnou metódou alebo analytickou metódou. Lineárna metóda sa používa, ak je stavba v pôvodnom stave, na stavbe neboli

vykonané významné stavebné úpravy, rozsiahla rekonštrukcia alebo modernizácia, analytická metóda sa používa, ak je ohodnocovaná stavba pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo bežnej údržby stavby, ak je ohodnocovaná stavba vo veľmi dobrom alebo zlom technickom stave, alebo, ak výpočet opotrebenia lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti.

Vzhľadom na to, že na stavbe bola vykonaná rekonštrukcia a modernizácia, opotrebenie bolo vypočítané analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou vychádza zo stanovenia cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby a výpočtu ich opotrebenia. Celkové opotrebenie stavby je váhovým priemerom opotrebenia jednotlivých konštrukcií a vybavení, pričom váhou je cenový podiel. Vek a životnosť sa určujú pri každej konštrukcii a vybavení samostatne. Ak nie je možné presne zistiť vek jednotlivých konštrukcií a vybavení, tak sa vypočíta odborným odhadom. V týchto prípadoch je možné odborne odhadnúť opotrebenie jednotlivých konštrukcií a vybavení.

Predpokladaná základná životnosť sa podľa odbornej literatúry uvádza pre murované budovy na bývanie s hrúbkou stien do 450 mm v rozsahu 80 až 100 rokov.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,23	1939	130	75	3,59
2	Zvislé konštrukcie	12,61	1939	120	75	7,88
3	Stropy	11,19	1939	120	75	6,99
4	Zastrešenie bez krytiny	8,22	1939	100	75	6,17
5	Krytina strechy	7,04	1939	90	75	5,87
6	Klampiarske konštrukcie	0,75	2010	40	4	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,26	2010	49	4	0,43
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,37	2010	49	4	0,19
9	Vnútorné keramické obklady	1,64	2010	45	4	0,15
10	Schody	0,00	1939	0	0	0,00
11	Dvere	6,77	2010	49	4	0,55
12	Vráta	0,00	1939	0	0	0,00
13	Okná	6,97	2010	45	4	0,62
14	Povrchy podláh	6,70	2010	40	4	0,67
15	Vykurovanie	8,35	2010	40	4	0,84
16	Elektroinštalácia	7,16	2010	49	4	0,58
17	Bleskozvod	0,00	1939	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,45	2010	40	4	0,15
19	Vnútorná kanalizácia	0,39	2010	49	4	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,46	2010	40	4	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,53	2010	25	4	0,08
22	Vybavenie kuchýň	4,33	2010	30	4	0,58
23	Hygienické zariadenia a WC	1,58	2010	40	4	0,16
24	Výťahy	0,00	1939	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1939	0	0	0,00
Opotrebenie						35,66%
Technický stav						64,34%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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. Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov určených podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele uvedené v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb vydané Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline.

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

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
PP z roku 1939		
Východisková hodnota	105,56 Eur/m ² *14,51 m ² *2,242*0,95	3 262,32
Technická hodnota	64,34% z 3 262,32	2 098,98
NP z roku 1939		
Východisková hodnota	232,97 Eur/m ² *165,64 m ² *2,242*0,95	82 191,03
Technická hodnota	64,34% z 82 191,03	52 881,71

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
podzemné podlažie	3 262,32	2 098,98
nadzemné podlažie	82 191,03	52 881,71
Spolu	85 453,35	54 980,69

2.2 GARÁŽ

POPIS STAVBY

Stavebný objekt je evidovaný v KN ako garáž na pozemku p. č. 819/73, má charakter prevádzkovej budovy, využívaný na odstavovanie jedného osobného motorového vozidla. Súčasťou stavby garáže je aj sklad, pristavaný ku JV strane garáže, v KN evidovaný samostatne na pozemku p. č. 819/21.

Garáž je samostatne stojaca za domom, osadená v rovinatom teréne, nepodpivničená, prízemná s plochým zastrešením, murovaná, obdĺžnikového pôdorysu, bez napojenia na inžinierske siete.

Dispozičné riešenie: garáž a sklad.

Stavebnoprávna a stavebnotechnická dokumentácia nebola predložená.

Garáž nie je udržiavaná, nedokončená, s novou strešnou konštrukciou a krytinou (z použitých materiálov).

POPIS PODLAŽÍ

Základy – základy – betónové pásy,

zvislé konštrukcie – múrivo murované z tehli hrúbky do 15 cm (garáž) a z pórobetónových tvaroviek hrúbky do 30 cm (sklad),

zastrešenie – plochá strecha,

krytina strechy – z vlnitého pozinkovaného plechu,

dvere – drevené zvlakové,

vráta – oceľové rámové s plechovou výplňou otváracie,

okná – drevené jednoduché.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	Kzp
NP	1960	4,74*5,57	26,4	18/26,4=0,682

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
	Spolu	2055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,242$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2055 + 295 * 0,682) / 30,1260$	74,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP	1960	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$74,89 \text{ Eur/m}^2 * 26,40 \text{ m}^2 * 2,242 * 0,95$	4 211,02
Technická hodnota	$22,86\% \text{ z } 4 211,02$	962,64

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot**

Na SZ okraji predzáhradky a SV okraji pozemku p. č. 819/21.

Základy – betónové po celej dĺžke plotu,
 podmurovka – betónová monolitická omietaná,
 výplň plotu – konštrukcia z oceľových profilov v ráme,
 výška výplne plotu – 1 m,
 plotové vráta (1 ks) a vráтка (1 ks) – oceľový rám v dolnej časti s plechovou výplňou, horná časť z oceľových profilov v ráme (vráтка) a oceľový rám z oceľových profilov (vráta).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	11,40m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,40m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	11,40m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 11,4 m
 Pohľadová plocha výplne: $11,4 = 11,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(11,40\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 11,40\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,242 * 0,95$	2 466,91
Technická hodnota	16,92 % z 2 466,91 Eur	417,40

2.3.2 Studňa

Na pozemku p. č. 819/21, umiestnená vedľa zadnej prístavby domu, vrtaná priemeru 300 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 20 m
 Priemer: 300 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1960	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(125,47 \text{ Eur/m} * 20\text{m}) * 2,242 * 0,95$	5 344,77
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 5\,344,77 \text{ Eur}$	1 737,05

2.3.3 Prípojka vody

Na pozemku p. č. 819/21, napojenie na verejný rozvod na ulici, trasa z vodomernej šachty súbežne s juhovýchodnou stranou domu so vstupom do suterénu, potrubie plastové, DN 25 mm.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2010	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,242 * 0,95$	2 209,24
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 2\,209,24 \text{ Eur}$	2 032,50

2.3.4 Vodomerná šachta

Na pozemku p. č. 819/21, umiestnená za uličným plotom pred dvorom, murovaná z betónových debniacich tvaroviek, s ocelovým poklopom. s liatinovým poklopom.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,4 \cdot 1,25 \cdot 1,6 = 2,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2010	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,8 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,242 \cdot 0,95$	1 516,40
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 1\,516,40 \text{ Eur}$	1 395,09

2.3.5 Prípojka kanalizácie

Na pozemku p. č. 819/21, napojenie splaškových vôd z domu ČOV, potrubie plastové, DN 110 mm.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2010	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 2,242 * 0,95$	187,32
Technická hodnota	92,00 % z 187,32 Eur	172,33

2.3.6 ČOV

Na pozemku p. č. 819/21, umiestnená pred garážou, pre čistenie splaškových odpadových vôd z rodinného domu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarnie odpadových vôd vrátane technológie
 Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ Eur/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ČOV	2010	4	26	30	13,33	86,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ Eur/Ks} * 2,242 * 0,95$	3 085,33
Technická hodnota	86,67 % z 3 085,33 Eur	2 674,06

2.3.7 Prípojka plynu

Na pozemku p. č. 819/21, napojenie na rozvod na ulici, trasa cez predzáhradku súbežne so severozápadnou stranou domu, vedenie na konzolách na dome, potrubie oceľové, DN 25 mm.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$

Počet merných jednotiek: 30 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2010	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,242 * 0,95$	901,59
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 901,59 \text{ Eur}$	811,43

2.3.8 Spevnené plochy

Na pozemku p. č. 819/21, chodníky popri SV a JV múre domu, betónové monolitické hrúbky do 100 mm.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,8 * (6,8 + 26,3) = 26,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,242$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_u = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1960	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$26,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,242 * 0,95$	486,73
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 486,73 \text{ Eur}$	48,67

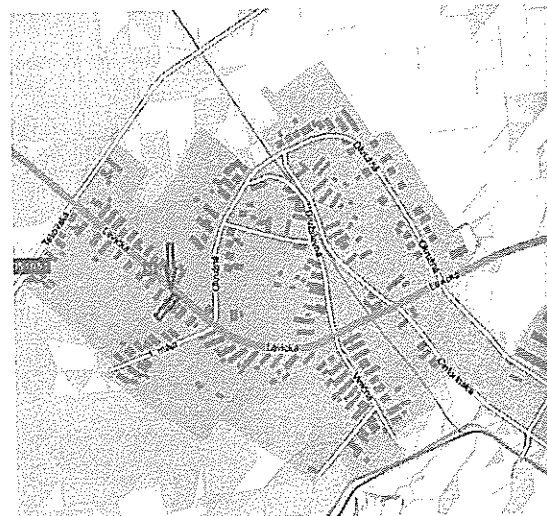
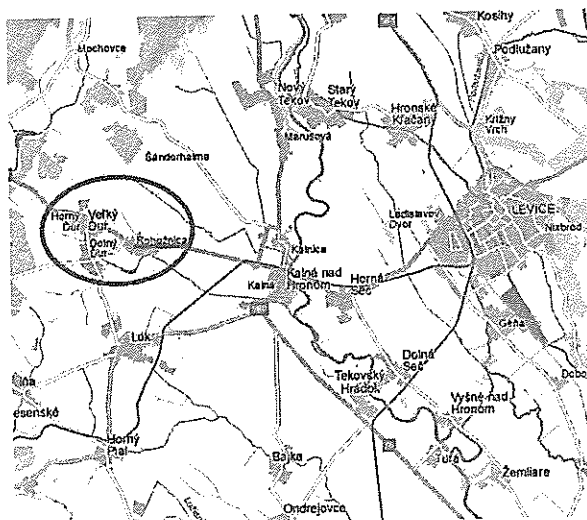
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom	85 453,35	54 980,69
Garáž	4 211,02	962,64
Plot	2 466,91	417,40
Studňa	5 344,77	1 737,05
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 209,24	2 032,50
Vodomerná šachta	1 516,40	1 395,09
Prípojka kanalizácie	187,32	172,33
ČOV	3 085,33	2 674,06
Prípojka plynu	901,59	811,43
Spevnené plochy	486,73	48,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 386,61	7 134,08
Celkom:	105 862,66	65 231,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

A) ANALÝZA POLOHY NEHNUTEĽNOSTI

- nehnuteľnosť sa nachádza v obci Veľký Ďur, vzdalenej od okresného sídla mesta Levice 14 km, prístupnej iba cestnou dopravou, ležiacej na štátnej ceste Levice – Nitra, najbližšie železničné stanice sa nachádzajú v obciach Kálná nad Hronom a Lok, vzdialených 6 km, resp. 4 km,
- nehnuteľnosť sa nachádza na zastavanom území samostatnej obecnej časti Rohožnica, vedľa frekventovanej štátnej cesty, v uličnej zástavbe rodinných domov, v mieste je možnosť napojenia na vybudované inžinierske siete,



B) ANALÝZA VYUŽITIA NEHNUTEĽNOSTI

- nehnuteľnosť má charakter domovej nehnuteľnosti, vzhľadom na polohu a charakter nehnuteľnosti nie je predpoklad využitia na iné účely ako bývanie,

C) ANALÝZA PRÍPADNÝCH RIZÍK SPOJENÝCH S VYUŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTI

- nehnuteľnosť je zaťažená ťarchou – záložným právom pre na úver poskytnutý SLSP, a. s.,
- nie sú známe riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pri výpočte VŠH stavieb metódou polohovej diferenciacie sa technická hodnota stavieb upraví koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na VŠH v mieste a čase. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,40, ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných objektov na danom mieste a v danom čase (odporučený priemerný koeficient polohovej diferenciacie (koeficient predajnosti) je pre bytové budovy v obciach v rozsahu 0,20 – 0,30). Zdôvodnenie použitia jednotlivých faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase je uvedené v tabuľke.

Obec Veľký Ďur má cca 1250 obyvateľov, z hľadiska občianskej vybavenosti sa v obci nachádzajú obecny úrad, pošta, obchody s potravinami a zmiešaným tovarom, pohostinstvo, materská a základná škola, kultúrne zariadenie, zdravotné stredisko, z inžinierskych sietí je v obci vybudovaný verejný vodovod, rozvody elektriny, telefónu a plynu, v obci nie sú žiadne významné pracovné príležitosti, realitný trh nie je významný.

Hlavným stavebným objektom je samostatne stojaci rodinný dom, z hľadiska orientácie hlavných miestností ku svetovým stranám priemerne situovaný, vnútorným vybavením štandardného charakteru, dom bol zrekonštruovaný a zmodernizovaný. Príslušenstvo tvorí garáž so sklado. Rozsah existujúcich stavieb neumožňuje prípadné rozšírenie zástavby. Vzhľadom na polohu a charakter nehnuteľnosti nie je predpoklad využitia formou prenájmu.

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	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20 %	II.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	9	1,98
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	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha V _I	Výsledok k _{PD} *V _I
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný 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				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	76,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 76,54 / 180$	0,425
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 65\,231,86 \text{ Eur} * 0,425$	27 723,54 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

VŠH pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa pri pozemkoch na zastavanom území obcí vypočíta ako súčin výmery pozemku a jednotkovej VŠH pozemku. Jednotková VŠH pozemku sa stanoví ako súčin jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku stanovenej podľa počtu obyvateľov v obci a koeficientu polohovej diferenciácie, vypočítaného ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu obchodnej alebo priemyselnej polohy, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich faktorov a koeficientu redukujúcich faktorov (zdôvodnenie použitia jednotlivých koeficientov je uvedené v tabuľke). Jednotková východisková hodnota pozemku v obciach s počtom obyvateľov do 5000 je 3,32 Eur/m².

Pozemky sa nachádzajú v obci Veľký Ďur, na katastrálnom území Rohožnica, vzdalenej od okresného mesta 14 km, s počtom obyvateľov cca 1250, v KN sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria, a záhrady, nachádzajú sa na zastavanom území obce, v obytnej zástavbe rodinných domov, s prístupom z verejnej spevnenej komunikácie, v mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvody elektriny, telefónu a plynu, miesto je významne zaťažené negatívnymi vplyvmi z cestnej dopravy, konfigurácia terénu je rovinatá. Pozemky ako celok tvoria pravidelný obdĺžnikový tvar, s orientáciou v pozdĺžnom smere SV – JZ, so šírkou cca 12 m.

Pozemok p. č. 819/21 evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria je zastavaný rodinným domom a stavbami príslušenstva a tvorí príľahlý dvor, pozemok p. č. 819/73 je zastavaný garážou, pozemok p. č. 819/64 evidovaný ako záhrady tvorí pozemok príľahlej záhrady.

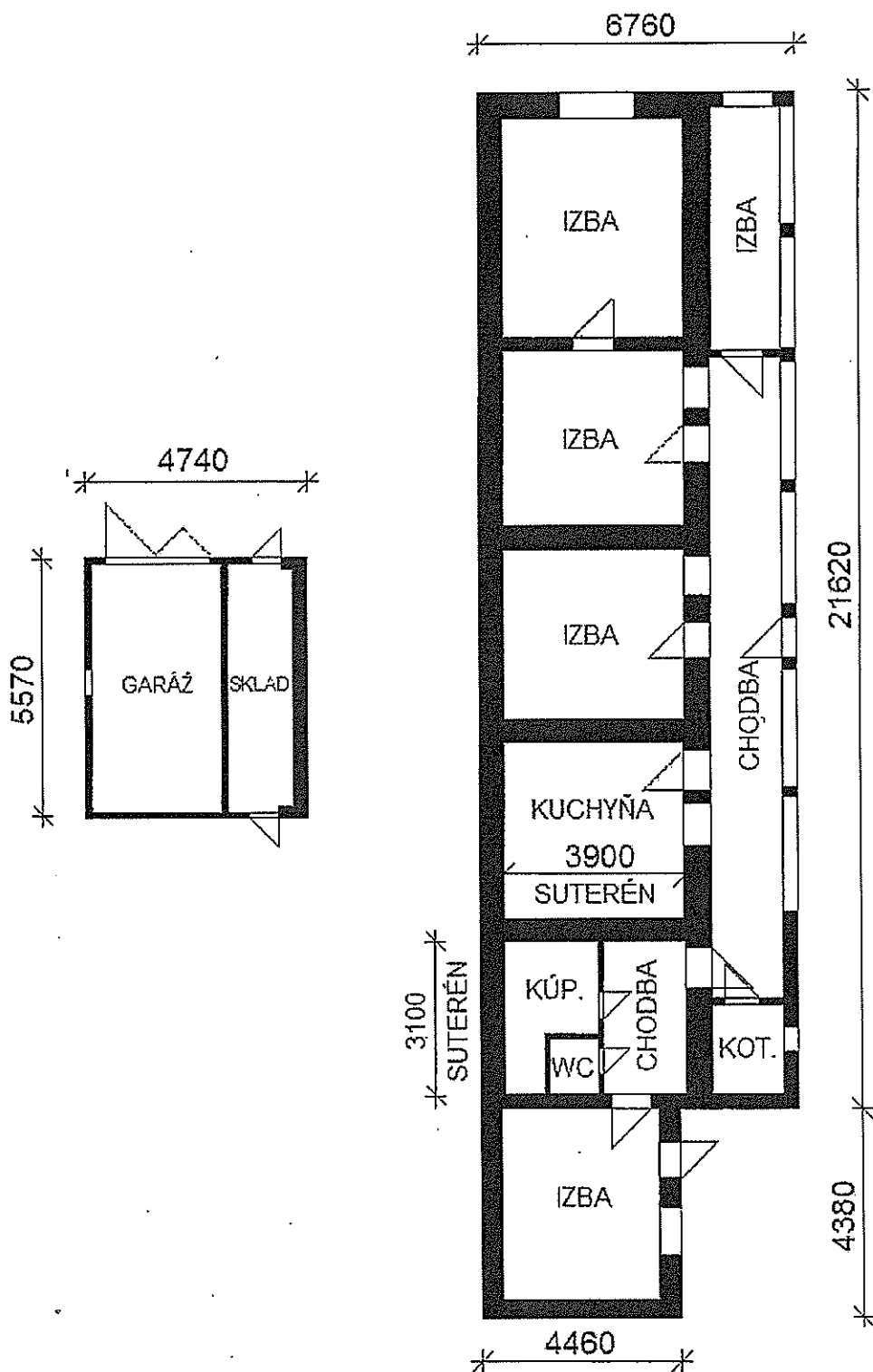
Parcela	Druh pozemku	Výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
819/21	zastavané plochy a nádvoria	503,00	1/1	503,00
819/64	záhrada	89,00	1/1	89,00
819/73	zastavané plochy a nádvoria	17,00	1/1	17,00
Spolu výmera				609,00

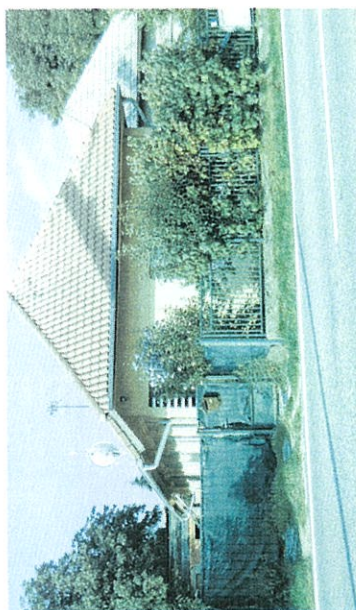
Obec:

Veľký Ďur

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$





Pohľad čelný od ulice



Pohľad čelný z predzáhradky



Pohľad bočný do dvora

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 98/2022.

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

Podpis znalca

