

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 22.10.2018, sp.zn. DD HC - 017/2018

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 70/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 375 na pozemku parcelné číslo 144/64, pozemkov parcelné číslo 144/64 a 144/132, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Sokolovce, obec Sokolovce, okres Piešťany, vedených na LV č. 410.

Počet strán (z toho príloh): 39 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 06.12.2018

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 375 na pozemku parcelné číslo 144/64, pozemkov parcelné číslo 144/64 a 144/132, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Sokolovce, obec Sokolovce, okres Piešťany, vedených na LV č. 410.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
14.11.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
14.11.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.10.2018 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 177/2012, vypracoval dňa 10.09.2012 znalec Ing. Rastislav Pažitný - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 14.11.2018,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 410, vyhotovený dňa 15.10.2018, okres Piešťany, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce, objednávka 2611/18 – z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 177/2012 prevzatá kópia - príloha č. 3,
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 144/64 a 144/132, Vektorová mapa, KÚ Sokolovce, číslo zákazky 2611/18, vyhotovená dňa 15.10.2018 – z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 177/2012 prevzatá kópia - príloha č. 4,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydal odbor výstavby a územného plánovania Okresného národného výboru v Trnave - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 177/2012 - príloha č. 5,
- Grafické nákresy rodinného domu pre účely ohodnotenia – prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 177/2012 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované originálom Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 410, vyhotoveným dňa 15.10.2018, okres Piešťany, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 14.11.2018. Obhliadky sa zúčastnila užívateľka ohodnocovaných nehnuteľností, ktorá odmietla znalcovi sprístupniť vnútorné priestory rodinného domu, telefonicky kontaktovala právnik menom Lendvai (tel. 0911 644 521).

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 177/2012, ktorý vypracoval dňa 22.10.2018 znalec Ing. Rastislav Pažitný, z príloh posudku

boli prevzaté kolaudačné rozhodnutie a grafické nákresy rodinného domu pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 144/64,
- orná pôda, parcelné číslo 144/132,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 375 na pozemku parcelné číslo 144/64,

Drobné stavby:

- prístrešok automobilového státi,
- sklad,

Ploty:

- murovaný plot od ulice,
- pletivový plot,

Studne:

- studňa narážaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- domáca vodáreň,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy betónové,
- spevnené plochy zo zámkovej dlažby,
- predložené schody,
- podzemná pivnica.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 375

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 375 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 144/64 v obci Sokolovce na ulici Hlohovecká 31, v okrese Piešťany, severne od centra obce, dom je samostatne stojaci, má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, bol postavený v roku 1989, po roku 2005 boli realizované rozsiahle stavebné úpravy a modernizácia vybavenia v rozsahu zateplenia obvodových konštrukcií objektu s novými úpravami fasád, výstavba novej krovovej strešnej konštrukcie nad konštrukciou pôvodnej plochej strechy, výmena okenných konštrukcií, vnútorných dverí, povrchové úpravy a vybavenie kuchyne, kúpeľní a WC na jednotlivých podlažiach, dom je napojený na obecný vodovod, plyn a elektro podzemnou káblovou prípojkou, kanalizácia je odvedená do vlastnej betónovej žumpy, úžitková voda je čerpaná z vlastnej narážanej studne, podzemné podlažie dispozične pozostáva z garáže, chodby, skladu, kotolne a letnej kuchyne, prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby so schodiskom, špajze, WC, kúpeľne,

kuchyne a dvoch obytných miestností, druhú nadzemné podlažie dispozične pozostáva z chodby od schodiska, kúpeľne, loggie, balkóna a štyroch obytných miestností, základy domu sú z monolitického betónu, stropy tvoria železobetónové omietnuté dosky, soklová časť je opatrená z troch strán cementovými líčkovkami, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, kúrenie je ústredné, zdrojom tepla je kotol v suteréne, v dome je dodatočne vyhotovený elektronický zabezpečovací systém.

V I.PP sú steny prevažne z monolitického betónu s dodatočnou nadzemnou hydroizoláciou, steny sú omietnuté, okná sú prevažne drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené hladké v oceľových zárubniach, podlahy v suteréne sú prevažne z cementového poteru a z keramickej dlažby, elektroinštalácia na podlaží je svetelná a motorická, schodisko do I.NP je betónové, garážové vráta drevené dvojkridlové.

V I.NP. sú steny murovaná z plynosilikátových kvádrov, dvere sú drevené z masívu, okná a balkónové dvere sú plastové, nášľapné vrstvy podláh sú z drevených vlysov a keramickej dlažby, schodisko na II.NP je železobetónové.

V II.NP sú steny murovaná z plynosilikátových kvádrov, nad pôvodnou plochou jednoplášťovou strechou bola dodatočne vybudovaná nová strešná konštrukcia sedlovej strechy s väznicami a polvalbami, krytinu krovu tvorí betónová škridla, dvere sú drevené z masívu, okná a balkónové dvere sú plastové, nášľapné vrstvy podláh sú z drevených vlysov a keramickej dlažby.

Pri dome je od roku 2005 vybudovaný prístrešok pre motorové vozidlo, konštrukcia jednej steny je murovaná, prestrešenie je pultové, ukotvené do obvodovej steny domu, krytina je z tabúl drôteného skla, podlaha je z betónovej zámkovej dlažby.

Sklad za domom bol vybudovaný v čase stavby rodinného domu, steny má z plynosilikátových kvádrov, stropná konštrukcia je drevená trámová s pohľadom, strecha je plochá s vrchnou krytinou z asfaltových pásov, okná sú drevené zdvojené, dvere drevené hladké, podlahy z betónovej mazaniny, vonkajšie a vnútorné omietky sú vápenné hladké.

Plot od ulice má vybudovaný betónový základ, plotová výplň je zhotovená z povrchovo upravených plotových tvárnic, súčasťou je kovová vstupná bránka a dve posuvné brány, od suseda je plot zo strojového pletiva medzi betónovými stĺpkami s betónovým prahom, spevnené plochy tvoria chodníky a plochy z monolitického betónu a betónovej zámkovej dlažby, podzemná pivnica je pod terasou, steny sú z betónu a tehál, stropná konštrukcia zo železobetónovej dosky a podlaha z betónovej mazaniny.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1989	10,75*9,26	99,55	120/99,55=1,205
1. NP	1989	10,89*9,4	102,37	120/102,37=1,172
2. NP	1989	11,76*9,4	110,54	120/110,54=1,086

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
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
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4655

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	Spolu	538

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	120
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6290

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	540
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75

38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1580

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	120
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6875

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútročné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútročné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	510

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4655 + 538 * 1,205)/30,1260$	176,04
1. NP	$(6290 + 1580 * 1,172)/30,1260$	270,26
2. NP	$(6875 + 510 * 1,086)/30,1260$	246,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	29	71	100	29,00	71,00
1. NP	1989	29	71	100	29,00	71,00
2. NP	1989	29	71	100	29,00	71,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	176,04 €/m ² *99,55 m ² *2,476*0,95	41 221,79
Technická hodnota	71,00% z 41 221,79	29 267,47
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	270,26 €/m ² *102,37 m ² *2,476*0,95	65 077,18
Technická hodnota	71,00% z 65 077,18	46 204,80
2. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	246,59 €/m ² *110,54 m ² *2,476*0,95	64 116,41
Technická hodnota	71,00% z 64 116,41	45 522,65

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	41 221,79	29 267,47
1. nadzemné podlažie	65 077,18	46 204,80
2. nadzemné podlažie	64 116,41	45 522,65
Spolu	170 415,38	120 994,92

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok automobilového stánia

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2005	11,8*4,58	54,04	18/54,04=0,333

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)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205

5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladенý betón s náterom	350
	Spolu	2505

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2505 + 0 * 0,333)/30,1260$	83,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	13	32	45	28,89	71,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$83,15 \text{ €/m}^2 * 54,04 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	10 569,44
Technická hodnota	$71,11\% \text{ z } 10 569,44$	7 515,93

2.2.2 Sklad

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k_{ZP}
1. NP	1989	$3,97 * 5,86$	23,26	$18/23,26=0,774$

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3545 + 0 * 0,774)/30,1260$	117,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,67 \text{ €/m}^2 * 23,26 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	6 437,98
Technická hodnota	51,67% z 6 437,98	3 326,50

2.2.3 Murovaný plot od ulice

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	12,70m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	19,05m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 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: 12.7 m
Pohľadová plocha výplne: $12.7 * 1.5 = 19,05 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Murovaný plot od ulice	2005	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,70\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 19,05\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,476 * 0,95$	3 292,85
Technická hodnota	74,00 % z 3 292,85 €	2 436,71

2.2.4 Pletivový plot

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	52,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	78,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 52 m
Pohľadová plocha výplne: 52*1.5 = 78,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Pletivový plot	1984	34	1	35	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(52,00m * 7,47 €/m + 78,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,476 * 0,95$	3 227,27
Technická hodnota	2,86 % z 3 227,27 €	92,30

2.2.5 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 60 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: $59,58 \text{ €/m}$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa, parc. č. 144/64	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 5\text{m} + 320,65 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,476 * 0,95$	1 454,95
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\ 454,95 \text{ €}$	611,08

2.2.6 Vodovodná prípojka

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: 16 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1989	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	1 561,48
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 1\ 561,48 \text{ €}$	806,82

2.2.7 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,4 * 1,35 * 1,35 = 2,55 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1989	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,55 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	1 525,14
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 1\,525,14 \text{ €}$	788,04

2.2.8 Domáca vodáreň

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Domáca vodáreň	1989	29	1	30	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,476 * 0,95$	519,22
Technická hodnota	$3,33 \% \text{ z } 519,22 \text{ €}$	17,29

2.2.9 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1989	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	433,91
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 433,91 \text{ €}$	224,20

2.2.10 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $30 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1989	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	7 612,66
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 7 612,66 \text{ €}$	3 933,46

2.2.11 Elektrická prípojka

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $10,46 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Elektrická prípojka	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,476 * 0,95$	860,98
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 860,98 \text{ €}$	361,61

2.2.12 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 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	1994	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	331,90
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 331,90 \text{ €}$	172,59

2.2.13 Spevnené plochy betónové

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: $2,5*13+11*0,9 = 42,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 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	1989	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	860,70
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 860,70 \text{ €}$	236,69

2.2.14 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,2*12,2+3+11,5*0,9+1,4*2 = 55,19 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,476$
 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 zo zámkovej dlažby	2005	13	22	35	37,14	62,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55,19 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	1 896,64
Technická hodnota	$62,86 \% \text{ z } 1 896,64 \text{ €}$	1 192,23

2.2.15 Predložené schody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $0,8*6 = 4,8 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Predložené schody	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,476 * 0,95$	80,61
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 80,61 \text{ €}$	33,86

2.2.16 Podzemná pivnica**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3$ vOP
Počet merných jednotiek: $3,95*2,9*2,15 = 24,63 \text{ m}^3$ vOP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1989	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24,63 m ³ vOP * 102,4 €/m ³ vOP * 2,476 * 0,95	5 932,51
Technická hodnota	51,67 % z 5 932,51 €	3 065,33

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 375	170 415,38	120 994,92
Prístrešok automobilového stánia	10 569,44	7 515,93
Sklad	6 437,98	3 326,50
Murovaný plot od ulice	3 292,85	2 436,71
Pletivový plot	3 227,27	92,30
Studňa vŕtaná	1 454,95	611,08
Vodovodná prípojka	1 561,48	806,82
Vodomerná šachta	1 525,14	788,04
Domáca vodáreň	519,22	17,29
Kanalizačná prípojka	433,91	224,20
Žumpa	7 612,66	3 933,46
Elektrická prípojka	860,98	361,61
Plynová prípojka	331,90	172,59
Spevnené plochy betónové	860,70	236,69
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1 896,64	1 192,23
Predložené schody	80,61	33,86
Podzemná pivnica	5 932,51	3 065,33
Celkom:	217 013,62	145 809,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Sokolovce v rovnomennom katastrálnom území. Obec Sokolovce je vzdialená komunikáciami cca 7 km južne od centra okresného mesta Piešťany. V lokalite, v ktorej sa nachádza rodinný dom sú prevažne rodinné domy, vo vzdialenosti cca 1,5 km je vodná nádrž Sĺňava. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 410 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
P-268/18 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava (IČO:31318916) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 06.10.2018 (v KN zapísané 10.10.2018) - 187/18.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 410 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banky Slovensko, a s. Bratislava (31318916) na rodinný dom súp.č. 375 na p.č. 144/64 a pozemky - p.č. 144/64, 144/132 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V 3134/12 účinný dňa 03.01.2013 - 4/13;

Z 574/16-Exekútorský úrad Trnava, Michalská 7, JUDr. Peter Stano: Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 175/16 zo dňa 08.03.2016 (v KN 12.03.2016) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, krajská pob. Trnava, Halenárska 22, Trnava (IČO 35937874) - 42/16.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	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				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,200	10	12,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
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	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	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	108,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 108,6 / 180$	0,603
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 145\ 809,56 \text{ €} * 0,603$	87 923,16 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 144/64 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvorí. Pozemok parcelné číslo 144/132 je zaradený v katastri nehnuteľností ako orná pôda. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Sokolovce v rovnomennom katastrálnom území. Obec Sokolovce má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.272 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na okresné mesto Piešťany. Stanovil som hodnotu 70 % z východiskovej hodnoty 26,56 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

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

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
144/64	zastavané plochy a nádvorí	702	702,00	1/1	702,00
144/132	orná pôda	451	451,00	1/1	451,00
Spolu výmera					1 153,00

Obec:

Sokolovce

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 70,00% z 26,56 €/m² = 18,59 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1138
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 1,1138$	20,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 153,00 \text{ m}^2 * 20,71 \text{ €/m}^2$	23 878,63 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 144/64	$702,00 \text{ m}^2 * 20,71 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 538,42
parcelsa č. 144/132	$451,00 \text{ m}^2 * 20,71 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	9 340,21
Spolu		23 878,63

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 375	72 959,93
Prístrešok automobilového stánia	4 532,11
Sklad	2 005,88
Murovaný plot od ulice	1 469,34
Pletivový plot	55,66
Studňa	368,48
Vodovodná prípojka	486,51
Vodomerná šachta	475,19
Domáca vodáreň	10,43
Kanalizačná prípojka	135,19
Žumpa	2 371,88
Elektrická prípojka	218,05
Plynová prípojka	104,07
Spevnené plochy betónové	142,72
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	718,91
Predložené schody	20,42
Podzemná pivnica	1 848,39
Spolu stavby	87 923,16
Pozemky	
pozemok - parc. č. 144/64 (702 m ²)	14 538,42
pozemok - parc. č. 144/132 (451 m ²)	9 340,21
Spolu pozemky (1 153,00 m²)	23 878,63
Všeobecná hodnota celkom	111 801,79
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	112 000,00

Slovom: Jedenstodvanásťtisíc Eur

V Bratislave, dňa 6.12.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 22.10.2018 – 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,
 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 410, vyhotovený dňa 15.10.2018, okres Piešťany, obec Sokolovce, katastrálne územie Sokolovce, objednávka 2611/18 – 2 strany,
 - Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 144/64 a 144/132, Vektorová mapa, KÚ Sokolovce, číslo zákazky 2611/18, vyhotovená dňa 15.10.2018 – 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie, vydal odbor výstavby a územného plánovania Okresného národného výboru v Trnave - 1 strana,
 - Grafické nákresy rodinného domu pre účely ohodnotenia 3 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 10 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 70/2018.

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