

Znalec: Ing. Tomáš Nádaský, T.Zemana 43, 917 01 Trnava, tel.: 0915 759 761, ev.č.915 546
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': Dom Dražieb s. r .o
Podzámska 37
920 01 Hlohovec

Číslo spisu (dátum objednávky): 20.10.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 224/2021

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 364 s príslušenstvom stojaceho na pozemku p. č. 217/1 a pozemkov parc. č. 217/1, 217/2, 217/3 a 218 v katastrálnom území Majcichov, obec Majcichov, okres Trnava, pre účely exekučného konania.

Počet listov (z toho príloh): 49 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

V Trnave 15.11.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Znaleckou úlohou je stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 364 s príslušenstvom stojaceho na pozemku p. č. 217/1 a pozemkov parc. č. 217/1, 217/2, 217/3 a 218 v katastrálnom území Majcichov, obec Majcichov, okres Trnava, pre účel exekučného konania.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely exekučného konania.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

11.11.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

11.11.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 20.10.2021
- ZP 12/2021 Ing.S.Lasica

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1009, 1494 a 186 k.ú. Majcichov zo dňa 15.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Majcichov zo dňa 15.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Objednávka zo dňa 20.10.2021

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 Vyparina 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 3. štvrťrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávaciu metódu nebolo možné použiť z dôvodu nedostatku relevantných podkladov - min. troch aktuálnych kúpnych zmlúv porovnateľných bytov v danom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - dôvody identické ako pri dome.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.1009, 1494, 186 k.ú. Majcichov.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1009**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

				Stavby	
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
364	217/ 1	10	rodinný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 364 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 186.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 **Slama Anton r. Slama, 919 22, Majcichov, č. 364, SR**

1 / 1

Dátum narodenia : **02.08.1950**

Poznámka	P 400/2021 - Na rodinný dom s.č. 364 na parcele registra C č. 217/1: sa poznamenáva podanie Ústavnej sťažnosti na Najvyšší súd Slovenskej republiky zo dňa 10.10.2019 voči procesnému postupu a rozhodovacej činnosti orgánov verejnej moci, konkrétne: Rozsudkom Okresného súdu Trnava zo dňa 05.10.2017, č.k.: 17C/2/2000-1200; Rozsudkom Krajského súdu v Trnave zo dňa 21.11.2018, sp.zn. 10Co/43/2018; Uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31.07.2019, sp.zn. 2Cdo/131/2019 - 210/21
Poznámka	P 4620/2021 - Na rodinný dom s.č. 364 na parcele registra C č. 217/1: je vyhlásený konkurz - Okresný súd Trnava Uznesenie 26OdK/138/2021 o vyhlásenie konkurzu na majetok navrhovateľa - dlžníka: Anton Slama, [*02.08.1950], 919 22 Majcichov 364, SR, právoplatné dňa 22.06.2021, zverejnený v Obchodnom vestníku č. 118/2021 zo dňa 21.06.2021; Správca úpadcu: Ing. Renata Petrová, Komenského 33, 927 05 Šaľa-Veča - 249/21
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V 385/05 právopl.dňa 30.3.2005 - 32/05
Titul nadobudnutia	Listina o určení súp.čísla č.15/2001 zo dňa 4.7.2001, geom.plán č.244-2540-0363-82 - 95/01
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS Trnava zn.17C/2/2000 v spojení s Rozsudkom KS Trnava zn.10Co/43/2018 právopl.dňa 28.1.2019 - 457/20

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1494**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

				Stavby	
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
364	217/ 3	7	garáž		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 364 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 186.

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slama Anton r. Slama, 919 22, Majcichov, č. 364, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

02.08.1950

Poznámka

P 462/2021 - Na garáž s.č. 364 na parcele registra C č. 217/3: je vyhlásený konkurz - Okresný súd Trnava Uznesenie 26OdK/138/2021 o vyhlásenie konkurzu na majetok navrhovateľa - dlžníka: Anton Slama, [*02.08.1950], 919 22 Majcichov 364, SR, právoplatné dňa 22.06.2021, zverejnený v Obchodnom vestníku č. 118/2021 zo dňa 21.06.2021; Správca úpadcu: Ing. Renata Petrová, Komenského 33, 927 05 Šaľa-Veča - 249/21

Titul nadobudnutia

Listina o súpisnom čísle č.16/2001 zo dňa 4.7.2001, geom.plán - 95/01

Titul nadobudnutia

Rozsudok OS Trnava zn.17C/2/2000 v spojení s Rozsudkom KS Trnava zn.10Co/43/2018 právopl.dňa 28.1.2019 - 457/20

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 186**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
217/ 1	454	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 217/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1009.					
217/ 2	146	záhrada	4	1	
217/ 3	35	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 217/ 3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1494.					
218	677	záhrada	4	1	

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Slama Anton r. Slama, 919 22, Majcichov, č. 364, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 02.08.1950

Poznámka

P 462/2021 - Na parcely registra C č. 217/1, 217/2, 217/3, 218: je vyhlásený konkurz - Okresný súd Trnava Uznesenie 26OdK/138/2021 o vyhlásenie konkurzu na majetok navrhovateľa - dlžníka: Anton Slama, [*02.08.1950], 919 22 Majcichov 364, SR, právoplatné dňa 22.06.2021, zverejnený v Obchodnom vestníku č. 118/2021 zo dňa 21.06.2021; Správca úpadcu: Ing. Renata Petrová, Komenského 33, 927 05 Šaľa-Veča - 249/21

Titul nadobudnutia

Na podiel 3/4: RI 1250/70 - 18/71

Titul nadobudnutia

Na podiel 1/4: Darovacia zmluva V 385/05 právoplatná dňa 30.3.2005 - 32/05

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

X 60/2021 - oprava zobrazenia hranice parcely registra C č. 217/1, 217/3 - 511/21

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.11.2021 za účasti majiteľa.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť pri obhliadke dňa 11.11.2021 v celej šírke nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonal obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby, vstupný priestor, dvor, záhrada, zadná časť RD). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších

predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 11.11.2021.

d) Technická dokumentácia:

Nakoľko mi nebol sprístupnený v celom rozsahu RD s.č.217/1 k.ú. Majcichov k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Dostupné údaje sú zhodné.

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

- Rodinný dom s.č. 364 na parcele č. 217/1, kat.územie Majcichov, podľa LV č.1009
- Garáž s.č. 364 na parcele č. 217/3, kat.územie Majcichov, podľa LV č.1494
- pozemok parc.č.218, záhrada, kat.územie Majcichov, podľa LV č.186 vo výmere 677m²
- pozemok parc.č.217/1, zast.plocha a nádv., kat.územie Majcichov, podľa LV č.186 vo výmere 454m²
- pozemok parc.č.217/2, záhrada, kat.územie Majcichov, podľa LV č.186 vo výmere 146m²
- pozemok parc.č.217/3, zast.plocha a nádv., kat.územie Majcichov, podľa LV č.186 vo výmere 35m²
- vonkajšie úpravy (prípojka vody, prípojka NN, prípojka kanalizácie, prípojka plynu, spevnené plochy, záhradný vodovod, vonk.schody, altánok, skleník, vodáreň)
- ploty
- studňa
- drobné stavby

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

nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom Majcichov s.č.364 na parc.č.217/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Nakoľko mi obhliadka rodinného domu súp. č.364 (prednej časti) k.ú.Majcichov nebola umožnená, preberám popis zo znaleckého posudku 12/20121 Ing. Stanislav Lasica.

Stavba rodinného domu je situovaná v zástavbe rodinných domov v obci Majcichov, na pozemku parc.číslo 217/1.Urbanisticky je objekt začlenený v obojstrannej uličnej zástavbe miestnej asfaltovej komunikácie na teréne rovinatom ako prízemný s podpivničením a čiastočným obytným podkrovím. Dispozične objekt obsahuje dve bytové jednotky prístupné z dvorovej časti, osobitne a prevádzkovo sú oddelené aj suterénne časti a podkrovie a je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a NN sieť.

Dispozičné riešenie:

Byt č. 1 je orientovaný do uličnej časti a obsahuje suterénne priestory s práčovňou, sklados, komunikačnými priestormi. Na prízemí sú dve spálne, obývacia izba s loggiou, špajza, komora, kuchyňa, šatník a prvky vodorovnej a zvislej komunikácie. V podkroví je izba a hala. Byt č.2 je orientovaný do záhradnej časti a dispozične obsahuje suterén s pivnicami a prvkami vodorovnej a zvislej komunikácie a prízemie s izbou kuchyňou, špajzou a komunikačnými priestormi.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady
- prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo ocel'ové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody
- zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko - PVC, guma
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; obklady fasád
- umelý kameň
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady
- prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - sporák na tuhé palivo; - odsávač pár; - drezové umývadlo ocel'ové smaltované; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocel'ová smaltovaná; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Dom je založený na základových pásoch z bet prostého s vodorovnou i zvislou izoláciou proti vlhkosti s ochrannou primurovkou. Suterén je murovaný z tehál prevažne hr.30 cm so stropom železobet. monolitickým. Podmurovky nepodpivničenej časti sú betónové. Priečky sú detto z tehál plných. Podlahy sú prevažne z keramických dlažieb. Schody sú železobet. v uličnom byte a schodnicové bez podstupníc v byte č.2 Klampiarske prvky sú z poz. plechu hr. 0,60mm. Výplne otvorov tvoria jednoduché kovové okná a hladké dvere v kovových lisovaných zárubniach. Omietky vonkajšie sú brizolitové a vnútorné štukové s ker. obkladom chlad. boxu a práčovne s vaňou. Vybavenie tvorí svetelná a mot. elektroinštalácia, vodáreň, plynový kotol ÚK a elektrický zásobníkový ohrievač TÚV. Prízemie je murované prevažne s plynosilikátových tvárnic v skl. hr. 30 cm so stropom dreveným s omietkou. Zastrešenie tvorí drevený väznicový krov so škridlou na latách. Klampiarske prvky sú z poz. plechu hr 0.60mm Fasádne omietky sú brizolitové s keramickým obkladom sokla. Výplne otvorov tvoria zdvojené drevené okná, hladké dvere z časti so sklenými výplňami. Podlahy sú z PVC, textílii a ker. dlaždíc. Schody sú betónové s nášl. vrstvou z PVC. Vybavenie tvorí svetelná a mot elektroinštalácia, kúpeľňa s vaňou a umývadlom, sam. WC v byte č.1 a dve kuchynské linky a to v byte č. 1 s drezom a sporák na zemný plyn a v byte č. 2 so sporákom na tuhé palivo a výtokmi vody do drezu. Vykurovanie je ústredné prevažne s liatinovými vyk. telesami.

Podkrovie je vystavané do konštr. zastrešenia s murivami, podlahami a stropom ako v prízemí. Detto výplne otvorov avšak okná sú opatrené plastovými roletami. Podlahy sú z PVC a textílii. Elektroinštalácia je len svetelná a vykurovacie telesá sú liatinové. Stavebno-technický stav domu v zásade zodpovedá veku avšak možno ho hodnotiť ako čiastočné zanedbanie bežnej údržby.

V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov.

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	1982	8,57*9,10+5,93*6,65	117,42	120/117,42=1,022
1. NP	1982	8,57*14,43+5,93*6,65	163,1	120/163,1=0,736
1. Podkrovie	1982	1,2*(4,5*3,45+5,03*2,42)	33,24	120/33,24=3,610

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.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	

	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	40
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
	Spolu	585

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
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.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
15	Obklady fasád	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6300

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30

	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.4 bm)	242
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1062

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
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.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
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

Spolu	3440
-------	------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4395 + 585 * 1,022) / 30,1260$	165,73
1. NP	$(6300 + 1062 * 0,736) / 30,1260$	235,07
1. Podkrovia	$(3440 + 0 * 3,610) / 30,1260$	114,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1982	39	61	100	39,00	61,00
1. NP	1982	39	61	100	39,00	61,00
1. Podkrovia	1982	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1982		
Východisková hodnota	$165,73 \text{ €/m}^2 * 117,42 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	52 244,31
Technická hodnota	61,00% z 52 244,31	31 869,03
1. NP z roku 1982		
Východisková hodnota	$235,07 \text{ €/m}^2 * 163,10 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	102 931,18
Technická hodnota	61,00% z 102 931,18	62 788,02
1. Podkrovia z roku 1982		
Východisková hodnota	$114,19 \text{ €/m}^2 * 33,24 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	10 190,25
Technická hodnota	61,00% z 10 190,25	6 216,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	52 244,31	31 869,03
1. nadzemné podlažie	102 931,18	62 788,02
1. podkrovné podlažie	10 190,25	6 216,05
Spolu	165 365,74	100 873,10

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č.364 na parc.č.217/3

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Stavba garáže je umiestnená na pozemku parc.č.217/3.

Dispozičné riešenie:

Objekt dispozične obsahuje vlastnú garáž a dielňu prístupnú z garáže ako aj priamo z vonk. prostredia. Priestor dielne je podpivničený. Suterén je betónový so žel. bet. monolitickým stropom a je prístupný cez poklop z priestoru dielne.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov
- Strecha - krytina na plochých strechách - z asfaltových privarovaných pásov; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - ocelové alebo drevené zvlakové; okná - jednoduché drevené alebo ocelové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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]	k _{ZP}
1. PP	1984	3,76*3,5	13,16	18/13,16=1,368
1. NP	1984	9,34*3,76	35,12	18/35,12=0,513

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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 v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830

4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	1935

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocel'ové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3925

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,826$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(1935 + 0 * 1,368) / 30,1260$	64,23
1. NP	$(3925 + 945 * 0,513) / 30,1260$	146,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1984	37	43	80	46,25	53,75
1. NP	1984	37	43	80	46,25	53,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1984		
Východisková hodnota	$64,23 \text{ €/m}^2 * 13,16 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	2 269,29
Technická hodnota	$53,75\% \text{ z } 2\,269,29$	1 219,74
1. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	$146,38 \text{ €/m}^2 * 35,12 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	13 801,68
Technická hodnota	$53,75\% \text{ z } 13\,801,68$	7 418,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 269,29	1 219,74
1. nadzemné podlažie	13 801,68	7 418,40
Spolu	16 070,97	8 638,14

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Sklad****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Sklad (bývalý chliev) sa nachádza na parc.č.217/2.

Dispozičné riešenie:

Ide o jednu miestnosť štvorcového pôdorysu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhl'adu

- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná

- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové

- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

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	1982	3,4*3,44	11,7	18/11,7=1,538

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2435

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2435 + 0 * 1,538) / 30,1260$	80,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	39	6	45	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	80,83 €/m ² *11,70 m ² *2,826*0,95	2 538,95
Technická hodnota	13,33% z 2 538,95	338,44

2.3.2 Šopa**POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Stavba šopy sa nachádza na parc.č.217/2.

Dispozičné riešenie:

Ide o jednu miestnosť obdĺžnikového pôdorysu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

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	1982	2,1*2,52	5,29	18/5,29=3,403

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145

	Spolu	2230
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2230 + 0 * 3,403) / 30,1260$	74,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	39	6	45	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,02 \text{ €/m}^2 * 5,29 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$	1 051,24
Technická hodnota	13,33% z 1 051,24	140,13

2.3.3 Plot bočný

Z bet. stĺpikov v bet. pätkách obtiahnutý kovovým pletivom a plech.časťami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	24,40m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na ocelových alebo drevených zvlakoch	37,58m ²	611	20,28 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 24,40 m
Pohľadová plocha výplne: $24,40 \cdot 1,54 = 37,58 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 bočný	1995	26	4	30	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,40 \text{ m} \cdot 36,38 \text{ €/m} + 37,58 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,826 \cdot 0,95$	5 452,72
Technická hodnota	13,33 % z 5 452,72 €	726,85

2.3.4 Studňa**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 11,4 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1982	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 1,4 \text{ m}) \cdot 2,826 \cdot 0,95$	3 865,32
Technická hodnota	61,00 % z 3 865,32 €	2 357,85

2.3.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka rodinného domu s pripojením na verejný rozvod pitnej vody z existujúceho verejného vodovodu, meranie spotreby je zabezpečené pomocou vodomera. Ohodnocovaná je časť medzi miestom napojenia na verejný rozvod a rodinným domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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	1985	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,2 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	1 459,48
Technická hodnota	28,00 % z 1 459,48 €	408,65

2.3.6 NN prípojka

Elektrická vzdušná NN prípojka, s meraním na rodinnom dome a pokračuje do rozvádzača rodinného domu. Ohodnocovaná je časť medzi miestom napojenia na verejnom rozvode a rodinným domom.

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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	1982	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,826 * 0,95$	312,71
Technická hodnota	22,00 % z 312,71 €	68,80

2.3.7 Kanalizačná prípojka

Prípojka kanalizácie z RD napojená na verejný zberač v príjazdovej ceste.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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	1982	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	852,70
Technická hodnota	22,00 % z 852,70 €	187,59

2.3.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka je vedená z ulice do domu, s meraním pri fasáde RD, životnosť volím 50 rokov.
Ohodnocovaná je časť medzi miestom napojenia na verejnom rozvode a rodinným domom.

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: 7,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 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	1985	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	265,17
Technická hodnota	28,00 % z 265,17 €	74,25

2.3.9 Spevnené plochy

Spevnené plochy betónovej konštrukcie v časti dvora. Životnosť je stanovená vzhľadom na konštrukčno-materiálové vyhotovenie a technický stav odborným odhadom.

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: $34,60 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 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	1982	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	801,65
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 801,65 \text{ €}$	176,36

2.3.10 Domáca vodárnička

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: $k_{CU} = 2,826$
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 vodárnička	1982	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,826 * 0,95$	592,62
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 592,62 \text{ €}$	130,38

2.3.11 Vstupné 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: 13,2 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Vstupné schody	1982	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,2 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,826 * 0,95	253,03
Technická hodnota	35,00 % z 253,03 €	88,56

2.3.12 Skleník**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,04 * 3,05 = 18,42 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Skleník	1989	32	8	40	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	3 201,04
Technická hodnota	20,00 % z 3 201,04 €	640,21

2.3.13 Záhradný vodovod**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 24,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Záhradný vodovod	1986	35	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,6 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 2,826 * 0,95$	186,24
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 186,24 \text{ €}$	55,87

2.3.14 Altánok**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Altánok	1995	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 0,95$	1 612,72
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 1 612,72 \text{ €}$	564,45

2.3.15 Vonkajší záchod**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	3570/30,1260 = 118,50 €/Ks
Počet merných jednotiek:	1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Vonkajší záchod	1982	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,826 * 0,95$	318,14
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 318,14 \text{ €}$	111,35

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom Majcichov s.č.364 na parc.č.217/1	165 365,74	100 873,10
Garáž s.č.364 na parc.č.217/3	16 070,97	8 638,14
Sklad	2 538,95	338,44
Šopa	1 051,24	140,13
Plot bočný	5 452,72	726,85
Studňa	3 865,32	2 357,85
Vodovodná prípojka	1 459,48	408,65
Elektrická prípojka	312,71	68,80
Kanalizačná prípojka	852,70	187,59
Plynová prípojka	265,17	74,25
Spevnené plochy	801,65	176,36
Domáca vodárnička	592,62	130,38
Vstupné schody	253,03	88,56
Skleník	3 201,04	640,21
Záhradný vodovod	186,24	55,87
Altánok	1 612,72	564,45
Vonkajší záchod	318,14	111,35
Celkom:	204 200,44	115 580,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Majcichov. V danej časti obce je jestvujúca zástavba pôvodných rodinných domov. V ulici sú vybudované inžinierske siete (voda, plyn, elektr. vedenie, kanalizácia). Občianska vybavenosť je zodpovedajúca obci so cca 2150 obyvateľmi. Jej poloha (napojenie na diaľnicu smer Bratislava – Trenčín, rýchlostnú komunikáciu smer Nitra) i blízkosť krajského mesta spôsobili, že Majcichov sa dostáva do zorného poľa investorov. Dôkazom sú existujúce závody celosvetovo uznávaných značiek SAMSUNG (výroba LCD a iných komponentov), SWEDWOOD (zameraná na výrobu a distribúciu dreveného nábytku) i domácich podnikov FARMA MAJCICHOV, ktorá je významným producentom poľných agrokomodít, surového mlieka, hovädzieho mäsa. Prístup je po spevnenej miestnej komunikácii. Samotné centrum obce je vzdialené cca

1 km. krajské mesto Trnava je vzdialené cca 18 min.(vzdialenosť 14 km) a vzdialenosť hl.mesta je cca 40



min.(vzdialenosť 52 km), Dostupnosť obce je autobusovou dopravou vrátane taxi služby. Pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Dom je využívaný na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre užívanie nehnuteľnosti ďalšie žiadne administratívne, právne, dopravné, ani technické riziká. Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Prevládajúca zástavba v okolí domu sú objekty pre bývanie. Dom je postavený v uličnej zástavbe, samostatne stojaci. Orientácia obytných miestností k svetovým stranám prevláda na juhozápad. Terén v okolí je rovinný, dostupné všetky inžinierske siete. Doprava v okolí nehnuteľnosti je pomocou verejnej autobusovej dopravy, dostupná je taxi služba. Parkovania pre osobné vozidlá na vlastnom pozemku a pred RD. Vzhľadom k polohe rodinného domu a polohe lokality vo vzťahu k centru obce, prístupnosti a dopravného napojenia blízkosť krajského mesta Trnava, k R1 a D1 a záujmu o domy rovnakého alebo podobného typu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900

III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18

	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
	Spolu			180	115,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 115,45 / 180$	0,641
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 115\,580,98 \text{ €} * 0,641$	74 087,41 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky podľa LV č.1869****POPIS**

Pozemok má rovinatý charakter a je prístupný z miestnej asfaltovej komunikácie. Parcela č.217/1 je zastavaná plocha, na ktorej je umiestnený rodinný dom, na parc.č. 217/3 je garáž, na parc.č. 217/2 a 218 je záhrada, celková výmera je 1312,00m². Sú situované v obci Majcichov v zastavanom území obce. VH som volil 80% z VH pre mesto Trnava 26,56 €/m² vzhľadom k zvýšenému záujmu o kúpu pozemkov ktorý vyplýva z blízkosti krajského mesta Trnavy. Podklady pre porovnanie s realizovanými prevodmi nie sú k dispozícii a pozemky neprinášajú výnos, preto bola všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
217/1	zastavaná plocha a nádvorie	454,00	1/1	454,00
217/2	záhrada	146,00	1/1	146,00
217/3	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
218	záhrada	677,00	1/1	677,00
Spolu výmera				1 312,00

Obec:

Majcichov

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	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	1,25
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,1499
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,1499$	45,69 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 217/1	$454,00 \text{ m}^2 * 45,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 743,26
parcels č. 217/2	$146,00 \text{ m}^2 * 45,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 670,74
parcels č. 217/3	$35,00 \text{ m}^2 * 45,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 599,15
parcels č. 218	$677,00 \text{ m}^2 * 45,69 \text{ €/m}^2 * 1/1$	30 932,13
Spolu		59 945,28

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 364 s príslušenstvom stojaceho na pozemku p. č. 217/1 a pozemkov parc. č. 217/1, 217/2, 217/3 a 218 v katastrálnom území Majcichov, obec Majcichov, okres Trnava, pre účely exekučného konania.

Odpovede na otázky:

Po zvážení jednotlivých možností stanovenia VŠH, bola použitá metóda polohovej diferenciácie s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom Majcichov s.č.364 na parc.č.217/1	64 659,66
Garáž s.č.364 na parc.č.217/3	5 537,05
Sklad	216,94
Šopa	89,82
Plot bočný	465,91
Studňa	1 511,38
Vodovodná prípojka	261,94
Elektrická prípojka	44,10
Kanalizačná prípojka	120,25
Plynová prípojka	47,59
Spevnené plochy	113,05
Domáca vodárnička	83,57
Vstupné schody	56,77
Skleník	410,37
Záhradný vodovod	35,81
Altánok	361,81
Vonkajší záchod	71,38
Pozemky	
Pozemky podľa LV č.1869 - parc. č. 217/1 (454 m ²)	20 743,26
Pozemky podľa LV č.1869 - parc. č. 217/2 (146 m ²)	6 670,74
Pozemky podľa LV č.1869 - parc. č. 217/3 (35 m ²)	1 599,15
Pozemky podľa LV č.1869 - parc. č. 218 (677 m ²)	30 932,13
Všeobecná hodnota celkom	134 032,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	134 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1009, 1494 a 186, k.ú Majcichov sú k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú zapísané poznámky a viaznu na nich ťarchy- vid'. LV v prílohe. Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

V Trnave, dňa 16.11.2021

Ing.Tomáš Nádaský

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1009, 1494 a 186 k.ú. Majcichov zo dňa 15.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Majcichov zo dňa 15.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál
3. Kolaudačné rozhodnutie k povoleniu užívať stavbu, vydané ONV v Trnave zo dňa 28.09.1984, ktorým potvrdzuje dátum stanovenia užívacieho povolenia.
4. Projektová dokumentácia
5. Situácia širších vzťahov
- 6.Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915 546.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 224/2021.

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

Ing.Tomáš Nádaský