

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu dom súpisné číslo 167 na parcele číslo 526 vrátane príslušenstva pozemok parcele číslo 526, k. ú. Šebešťanová, mesto Považská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.04.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.04.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Pôvodná dokumentácia a fotodokumentácia

Potvrdenie o veku stavby z dňa 04.01.1978

ZP 99/2016, Ing. Dobiáš

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1009 k. ú. Šebešťanová vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.04.2021

Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Šebešťanová zo dňa 22.04.2021 vytvorená cez katasterportál

Fotodokumentácia zo dňa 29.09.2020 a 06.10.2020 a 22.04.2021

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod.

Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM)$ [€],
kde

M - počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$TH = TS \cdot VH / 100$

alebo

$TH = VH - HO$ [€],

kde

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH - východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou
- analytickou metódou
- kubickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Met. pol. dif. pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$V\check{S}HS = TH \cdot kPD$ [€]

kde:

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [\text{€}],$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [\text{€}],$$

kde:

M - počet memných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m²

pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri rozhodnutí boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1009, k. ú. Šebešťanová - vo výkone záložného práva

A. Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom súpisné číslo 167 na parcele číslo 526

Pozemky

parcela číslo 526, zastavané plochy a nádvoria o výmere 560 m²

B. Vlastníci:

v podiele 1/1

Peter Krajčí, Šebešťanová 167, Považská Bystrica

C. Ťarchy:

Vecné bremeno k par. č. 526 in rem v prospech par. č. 534/9 spočívajúce v práve zriadenia prípojky vody záložné právo v prospech OTP Banka, BA podľa V 2589/2017

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka len exteriéru spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.4.2021 bez účasti vyzvaného vlastníka, ktorý napriek prítomnosti v blízkom okolí sprostredkované cez rodinného príslušníka obhliadku odmietol. Technické údaje o stavbe prevzaté zo ZP č. 99/2016, Ing. Ivan Dobiáš.

d) Technická a právna dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Doklady o veku stavieb sa zachovali - vek je určený na základe predloženej listiny o ukončení výstavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

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

RD súpisné číslo 167 na parcele číslo 526

oplotenie

prípojky sietí

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súpisné číslo 167 na parcele číslo 526

POPIS STAVBY

Jedná sa o čiastočne podpivničený RD s jedným nadzemným poschodím a čiastočne obytným podkrovím.

RD je založený na bet. pásoch, izolovaný, podmurovka do v. 100 cm z tehly, murivo tehlové hr. do 40 cm, priečky z pórobet. tvárnic, vnútorné omietky hladké, stropy 1.PP a 1.NP betónové, v podkroví drevené trámové s podhľadom. Strecha sedlová s krytinou AZC, klamp. konštrukcie v pozinku vr. parapetov, vonk. fasáda brizolitová, v 1.PP ker. obklad, int. dvere hladké biele, okná 1.PP drevené zdvojené, ostatné sú plastové, podlahy suterénu palubovky a poter, v 1.NP z PVC a ker. dlažby, v podkroví palubovky, vykurovanie nadz. podlaží oc. radiátormi, el. inštalácia svetelná, v 1.PP aj motorická, istenie ističmi, rozvod vody s+t v pozinku, rozvod plynu v 1.PP a 1.NP, kanaliz. stupačky liatinové, ohrev vody bojlerom a vykurovanie kotlom na plyn a na tuhé palivo v 1.PP. V podkroví balkón.

Vybavenie 1.NP - v kuchyni plynový šporák/el. rúra, odsávač, nerez. drez, pák. batéria, kuch. linka dl.3,5 m, obklad.

V kúpeľni oc. vaňa, umývadlo, pák. batérie, kompletný obklad, WC kombi, obklad.

Dispozičné usporiadanie miestností je zrejme z priložených pôdorysov.

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	1978	6,3*10,0	63	120/63=1,905
1. NP	1978	11,0*10,0	110	120/110=1,091
1. Podkrovie	1978	1,2*(1,1*3,35+5,0*3,35-1,6*2,0+1,6*2,0)	24,53	120/24,53=4,892

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.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	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	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180
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
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
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 svičtoplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4860

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
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
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	Spolu	360

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
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	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
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
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	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
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.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízy a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6900

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	883

1. PODKROVIE

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.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3735

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	105

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,652
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4860 + 360 * 1,905)/30,1260$	184,09
1. NP	$(6900 + 883 * 1,091)/30,1260$	261,02
1. Podkrovie	$(3735 + 105 * 4,892)/30,1260$	141,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1978	43	57	100	43,00	57,00
1. NP	1978	43	57	100	43,00	57,00
1. Podkrovie	1978	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	184,09 €/m ² *63,00 m ² *2,652*1,00	30 757,02
Technická hodnota	57,00% z 30 757,02	17 531,50
1. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	261,02 €/m ² *110,00 m ² *2,652*1,00	76 144,75
Technická hodnota	57,00% z 76 144,75	43 402,51
1. Podkrovie z roku 1978		
Východisková hodnota	141,03 €/m ² *24,53 m ² *2,652*1,00	9 174,50
Technická hodnota	57,00% z 9 174,50	5 229,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	30 757,02	17 531,50
1. nadzemné podlažie	76 144,75	43 402,51
1. podkrovné podlažie	9 174,50	5 229,47
Spolu	116 076,27	66 163,48

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot uličný oceľový

Jedná sa o oceľový uličný plot so základom a podmurovkou, s vrátami a vrátkami.

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	12,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	12,0			m
Plošná plocha výplne:	12*1,0	=	12,00	m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=		2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný oceľový	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 12,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 1,00$	3 180,49
Technická hodnota	14,00 % z 3 180,49 €	445,27

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Prípojka NN

Jedná sa o vzdušnú NN prípojku dl. 10 m.

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.r) káblová prípojka vzdušná Cu 4*25 mm*mm					

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	415/30,1260	=	13,78	€/bm
Počet káblov:	1			
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,27			€/bm
Počet merných jednotiek:	10			bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=		2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 2,652 * 1,00$	365,45
Technická hodnota	14,00 % z 365,45 €	51,16

2.3.2 Prípojka vody

Jedná sa o PVC prípojku vody o dĺžke 14,0 m.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,652 * 1,00$	1 540,44
Technická hodnota	14,00 % z 1 540,44 €	215,66

2.3.3 Prípojka Kanalizácie

Jedná sa o kameninovú prípojku z RD do žumpy o dl. 3 m.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka Kanalizácie	1978	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 30,54 €/bm * 2,652 * 1,00	242,98
Technická hodnota	46,25 % z 242,98 €	112,38

2.3.4 Žumpa

Jedná sa o bet. žumpu o objeme 18,0 m³.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3*2*3 = 18 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1978	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	18 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,652 * 1,00	5 149,76
Technická hodnota	57,00 % z 5 149,76 €	2 935,36

2.3.5 Prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu o dĺžke 12,0 m.

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	€/bm
Počet merných jednotiek:	12,0			bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU}	=		2,652
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,00			

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 14,11 €/bm * 2,652 * 1,00	449,04
Technická hodnota	70,00 % z 449,04 €	314,33

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súpisné číslo 167 na parcele číslo 526	116 076,27	66 163,48
Plot uličný oceľový	3 180,49	445,27
Prípojka NN	365,45	51,16
Prípojka vody	1 540,44	215,66
Prípojka Kanalizácie	242,98	112,38
Žumpa	5 149,76	2 935,36
Prípojka plynu	449,04	314,33
Celkom:	127 004,43	70 237,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Považská Bystrica, v dislokovanej mestskej časti Šebešťanová (vzdialenosť 6 km od mesta), situované v obytnej lokalite IBV. RD má možnosť napojenia na prípojku vody, kanalizácie do žumpy, elektro, plynu, prístup po miestnej spevnenej komunikácii.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

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

Hodnotené nehnuteľnosti sú vo výkone záložného práva.

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štípkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre mestá je 0,4-0,6, pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5, túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť o 0,1 bodu. Nakoľko sa jedná o dislokovanú obytnú časť mesta a vzhľadom k veku a k bežnému až nižšiemu štandardu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,55.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej dislokovanej časti mesta v lokalite IBV, nehnuteľnosť má bežnú údržbu. V okolí je prevládajúca obytná zástavba - prevažne štandardných RD, príslušenstvo RD bežné. Samotný dom je samostatne stojaci, s bežným dispozičným riešením, s dvorom a záhradou. Pracovné možnosti v mieste primerané, evidovaná nezamestnanosť v okrese 6,68 %. Hustota obyvateľstva v okolí malá až priemerná. Orientácia nehnuteľnosti vhodná, konfigurácia terénu – rovina a mierny svah. Vybavenosť pozemku štandardná (NN, voda, kanalizácia do žumpy, plyn). Doprava - autobusová, občianska vybavenosť v mestskej časti základná, v samotnom meste nadštandardná. Prírodné lokality - do 1000 m. Kvalita životného prostredia - malý až bežný hluk a prašnosť. V lokalite sa neočakáva územný rozvoj, pozemok poskytuje rezervu na vybudovanie ďalšieho príslušenstva do 3x zast. plochy. Nehnuteľnosť je bez výnosu, je určená na rodinné bývanie. Celkove je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha	Výsledok
-------	-------------------	--------	------------------	------	----------

				V _I	K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
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.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00

Spolu			180	139,21
-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 139,21 / 180$	0,773
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 70\,237,64 \text{ €} * 0,773$	54 293,70 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy

POPIS

Pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Považská Bystrica v zastavanom území mestskej časti Šebeš'ťanová- charakterom obec so 600 obyvateľmi, pričlenená k mestu v roku 1979. Táto dislokovaná mestská časť je vzdialená od mesta 6 km. Pozemok je situovaný v mierne svahovitom prostredí, má možnosť napojenia sa na všetky dostupné inžinierske siete, občianska vybavenosť len základná. Mierne zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
526	zastavaná plocha a nádvorie	560,00	1/1	560,00

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	3,3800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,3800$	33,66 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 526	$560,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 849,60
Spolu		18 849,60

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD súp. č. 167 na parc. č. 526		0,00	110,00	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy	526	560,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súpisné číslo 167 na parcele číslo 526	51 144,37
Plot uličný oceľový	344,19
Prípojka NN	39,55
Prípojka vody	166,71
Prípojka Kanalizácie	86,87
Žumpa	2 269,03
Prípojka plynu	242,98
Pozemky	
zastavané plochy – parcela číslo 526 (560 m ²)	18 849,60
Všeobecná hodnota celkom	73 143,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	73 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiattritisícsto Eur	

V Prievidzi, dňa 27.04.2021

Ing.Pavol Jurkovič

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1009, 1xA4
- kópia z katastrálnej mapy ZGBIS, 1xA4
- potvrdenie ONV v Považskej Bystrici, 1xA4
- pôdorys suterénu RD, 1xA4
- pôdorys prízemí a podkrovia, 1xA4
- fotodokumentácia RD z roku 2016, 1xA4
- fotodokumentácia RD z roku 2021, 1xA4
- objednávka, 1xA4