Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,

mobil 0903 100 626, 0949 272 847

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

Pobočka Dunajská 32, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 06.07.2020, sp.zn. DDBA - 007/2019

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 17/2020**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 834 na parcele číslo 1148/4 s príslušenstvom, letnej kuchyne súpisné číslo 1160 na parcele číslo 1148/5, pozemkov parcelné číslo 1148/1, 1148/4, 1148/5 a 1149/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany, okres Levice, vedených na LV č. 202.

Počet strán (z toho príloh): 36 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 03.08.2020

## I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 834 na parcele číslo 1148/4 s príslušenstvom, letnej kuchyne súpisné číslo 1160 na parcele číslo 1148/5, pozemkov parcelné číslo 1148/1, 1148/4, 1148/5 a 1149/1, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Tekovské Lužany, obec Tekovské Lužany, okres Levice, vedených na LV č. 202.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

29.07.2020.

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

29.07.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 06.07.2020, sp. zn DDBA 007/2019 - príloha č. 1,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 29.07.2020,

- Znalecký posudok číslo 13/2019 zo dňa 06.05.2019 z archívu znalca - pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 202 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.08.2020 (aktualizácia dňa 31.07.2020), okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie Tekovské Lužany - príloha č. 3,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1148/1, 1148/4, 1148/5 a 1149/1 - vytvorená dňa 17.07.2020 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie Tekovské Lužany - príloha č. 4,

- Potvrdenie o veku stavieb, vydal Obecný úrad Tekovské Lužany dňa 7.6.2011 - kópia prevzatá z príloh Znaleckého posudku číslo 13/2019 z archívu znalca - príloha č. 5,

- Grafická schéma nehnuteľností pre účel ohodnotenia - kópia prevzatá z príloh Znaleckého posudku číslo 13/2019 z archívu znalca - príloha č. 6,

- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,

- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,

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

- Marián 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:

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

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

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

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

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

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

a) porovnávacia metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že nehnuteľnosť by nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady zo Znaleckého posudku z archívu znalca.

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

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

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 202 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 03.08.2020, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie Tekovské Lužany - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 23.04.2019. Vnútorné priestory nehnuteľností neboli v písomne stanovenom termíne znalcovi sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z príloh Znaleckého posudku číslo 13/2019 z archívu znalca (pôvodne zo Znaleckého posudku číslo 92/2011, ktorý vypracoval dňa 01.07.2011 znalec Ing. Jozef Líška) boli prevzaté potvrdenie o veku stavieb a grafická schéma nehnuteľností pre účel ohodnotenia, ktoré boli prevzaté pre stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané zo Znaleckého posudku číslo 13/2019 z archívu znalca.

e) údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1148/1,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1148/4,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 1148/5,

- orná pôda, parcelné číslo 1149/1,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 834 na parcele číslo 1148/4,

Drobné stavby:

- letná kuchyňa súpisné číslo 1160 na parcele číslo 1148/5,

Ploty:

- plot uličný,

- plot bočný,

Studne:

- studňa kopaná,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- vodomerná šachta,

- prípojka vody zo studne,

- armatúrna šachta,

- kanalizácia do žumpy,

- žumpa,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- prístrešok s prekrytím škridlou,

- poškodený prístrešok bez krytiny,

- spevnené plochy.

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

Žiadne.

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 RODINNÉ DOMY

##### 2.1.1 RD s.č. 834 na p.č. 1148/4

**POPIS STAVBY**

**Popis a technické riešenie ohodnocovaných stavieb je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.**

Rodinný dom súpisné číslo 834 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 1148/4 v obci Tekovské Lužany, postavený bol v roku 1961, prístavba v roku 1974, rekonštrukcia domu hlavne v roku 2011, dom je jednopodlažný pôdorysného tvaru písmena L, strecha je valbová, krov drevený, krytina škridlová, dažďové žľaby a zvody sú osadené z dvoch strán domu, napojený je na elektrickú energiu, obecný vodovod cez vodomernú šachtu, vlastný vodovod zo studne, kanalizácia je zvedená do žumpy, kanalizáciu je možné napojiť na novovybudovanú tlakovú kanalizáciu, vybudovaná je plynová prípojka, dom dispozične pozostáva zo štyroch izieb, dvoch kuchýň, kúpeľne, WC a chodby, základy sú betónové s hydroizoláciou, obvodové mury sú tehlové, vodorovné nosné konštrukcie sú prevažne drevené trámové stropy s rovným podhľadom, sčasti s viditeľnými dekoračnými trámami, dvere sú drevené plné aj s presklením, sčasti sú dyhované hladké osadené v oceľových zárubniach, vchodové dvere sú drevené, okná sú novšie plastové, okienko v kúpeľni pôvodné drevené dvojité, na oknách sú parapetné dosky z oboch strán obložené keramickou dlažbou, podlahy v izbách a v zadnej kuchyni z plávajúcej laminátovej podlahy, vo WC, na chodbe a v prednej kuchyni je keramická dlažba, vnútorné omietky sú vápennocementové, časť priestorov má novšie stierky, z vonkajšej strany je fasáda s hladkou omietkou na báze umelých hmôt zo severnej strany má vonkajšia stena cementový brizolitový postrek, obvodové murivo je sčasti zateplené polystyrénom so silikátovou stierkou, elektroinštalácia je svetelná a motorická, sčasti zrekonštruovaná, kúrenie je lokálne tromi kachľami na zemný plyn a jednými kozubovými kachľami na tuhé palivo, v kúpeľni je oceľová vaňa a keramické umývadlo, batérie pákové, keramický obklad stien, vo WC je kombi záchod a keramický obklad, osadený je elektrický zásobníkový ohrievač TÚV, v prednej kuchyni je kuchynská linka šírky 1,8 m a je plynový sporák na zemný plyn, v zadnej kuchyni je kuchynská linka šírky 2,2 m a elektrický sporák, v kuchyniach je obklad medzi pracovnými doskami a nástennými skrinkami, sporák je elektrický, batérie sú nerezové pákové. Technická údržba je čiastočne zanedbaná, životnosť stanovujem na 110 rokov.

Letná kuchyňa súpisné číslo 1160 je na parcele číslo 1148/5, postavená bola v roku 1940, stavba je značne poškodená, základy sú kamenné bez hydroizolácie, obvodové murivo je z nepálenej tehly, strop drevený trámový s viditeľnými trámami v priestore dielne, v sklade je strop bez podbitia, elektroinštalácia je svetelná, podlahy sú betónové, okno je drevené jednoduché, dvere sú drevené zvlakové presklené, strecha je sedlová, krov drevený, krytiny z azbestocementových šablón, vonkajšie omietky sú hrubé vápenno cementové, vnútorné omietky vápenné, prístrešok pozdĺž zadnej časti domu má drevené stĺpy, prestrešenie pultovou strechou so škridlou nadväzujúcu na strechu domu, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu, podlaha je betónová a sčasti zo zámkovej dlažby, strop je podbitý dreveným doskami, elektroinštalácia je svetelná, prístrešok pri vstupe do domu má značne poškodené prestrešenie po odstránení krytiny, stĺpy sú drevené, podlaha betónová, uličný plot má betónový základ a betónovú podmurovku, výplň je z oceľových profiloch v rámoch, vráta a vrátka sú z kovových profilov v dolnej časti vyplnené oceľovým plechom, bočný plot je zo strojového pletiva medzi oceľovými stĺpikmi.

Kopaná studňa je z betónových skruží so železobetónovými poklopom, vedľa je elektrické čerpadlo v armatúrnej šachte, voda je využívaná v dome okrem kuchýň.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1961 | 11,00\*9,90-1,3\*5,47+5,53\*5,16+5,71\*4,62 | 156,7 |  |
| 1. NP | 1972 | 1,3\*5,47-0,5\*1,3\*1,3+1,35\*2,89 | 10,17 |  |
| Spolu 1. NP |  |  | 166,87 | 120/166,87=0,719 |

**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** | **Dokon.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy** |  |  |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 | 100 | 960,0 |
| **3** | **Podmurovka** |  |  |  |
|  | 3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 380 | 100 | 380,0 |
| **4** | **Murivo** |  |  |  |
|  | 4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm | 1150 | 100 | 1150,0 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |  |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |  |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 100 | 400,0 |
| **7** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 100 | 760,0 |
| **8** | **Krovy** |  |  |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 | 100 | 625,0 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |  |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 100 | 535,0 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |  |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 60 | 33,0 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |  |  |
|  | 13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.) | 60 | 100 | 60,0 |
| **14** | **Fasádne omietky** |  |  |  |
|  | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 130 | 100 | 130 |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 110 | 100 | 110 |
| **17** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 100 | 190,0 |
| **18** | **Okná** |  |  |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |  |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 | 100 | 355,0 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |  |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 | 100 | 150,0 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |  |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 100 | 280,0 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |  |  |
|  | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 | 100 | 55,0 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |  |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 100 | 35,0 |
|  | **Spolu** | **6920** |  | **6898,0** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |  |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks) | 50 | 100 | 50,0 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |  |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |  |  |
|  | 35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks) | 180 | 100 | 180,0 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |  |  |
|  | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
|  | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 | 100 | 50,0 |
|  | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm) | 220 | 100 | 220,0 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |  |  |
|  | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 100 | 10,0 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |  |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 100 | 35,0 |
|  | 38.3 pákové nerezové (3 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
| **39** | **Záchod** |  |  |  |
|  | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |  |  |
|  | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 | 100 | 55,0 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| **42** | **Kozub** |  |  |  |
|  | 42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks) | 200 | 100 | 200,0 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |  |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 100 | 240,0 |
|  | **Spolu** | **1415** |  | **1415,0** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP dokončeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP nedokončeného podlažia** | **Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (6920 + 1415 \* 0,719)/30,1260 | (6898 + 1415 \* 0,719)/30,1260 | 263,47 | 262,74 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1961 | 59 | 51 | 110 | 53,64 | 46,36 |
| 1. NP - prístavba | 1972 | 48 | 51 | 99 | 48,48 | 51,52 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1961** |  |  |
| Východisková hodnota | 263,47 €/m2\*156,70 m2\*2,618\*0,95 | 102 681,79 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 262,74 €/m2\*156,70 m2\*2,618\*0,95 | 102 397,28 |
| Technická hodnota | 46,36% z 102 397,28 | 47 471,38 |
| **1. NP - prístavba z roku 1972** |  |  |
| Východisková hodnota | 263,47 €/m2\*10,17 m2\*2,618\*0,95 | 6 664,16 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 262,74 €/m2\*10,17 m2\*2,618\*0,95 | 6 645,69 |
| Technická hodnota | 51,52% z 6 645,69 | 3 423,86 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota po dokončení [€]** | **Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 109 345,95 | 109 042,97 | 50 895,24 |
| **Spolu** | **109 345,95** | **109 042,97** | **50 895,24** |

**Dokončenosť stavby:** ( 109 042,97€ / 109 345,95€) \* 100 % = 99,72%

#### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.2.1 Letná kuchyňa s.č. 1160 na p.č. 1148/5

**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 [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1940 | 35 | 35 | 18/35=0,514 |

**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** | **Pošk.** | **Výsled.** |
| **2** | **Základy a podmurovka** |  |  |  |
|  | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 | 0 | 615,0 |
| **3** | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** |  |  |  |
|  | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 | 5 | 1197,0 |
| **4** | **Stropy** |  |  |  |
|  | 4.3 trámčekové bez podhľadu | 205 | 10 | 184,5 |
| **5** | **Krov** |  |  |  |
|  | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 | 10 | 612,0 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |  |  |
|  | 6.4 azbestocementové šablóny | 350 | 15 | 297,5 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |  |  |
|  | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 | 20 | 136,0 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |  |  |
|  | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 | 20 | 116,0 |
| **12** | **Dvere** |  |  |  |
|  | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové | 105 | 15 | 89,3 |
| **13** | **Okná** |  |  |  |
|  | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové | 65 | 10 | 58,5 |
| **14** | **Podlahy** |  |  |  |
|  | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 | 10 | 130,5 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |  |  |
|  | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 | 20 | 172,0 |
|  | **Spolu** | **3955** |  | **3608,3** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |  | **0,0** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP nepoškodeného podlažia** | **Výpočet RU na m2 ZP poškodeného podlažia** | **Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m2]** | **Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m2]** |
| 1. NP | (3955 + 0 \* 0,514)/30,1260 | (3608,3 + 0 \* 0,514)/30,1260 | 131,28 | 119,77 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1940 | 80 | 10 | 90 | 88,89 | 11,11 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 131,28 €/m2\*35,00 m2\*2,618\*0,95 | 11 427,73 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | 119,77 €/m2\*35,00 m2\*2,618\*0,95 | 10 425,80 |
| Technická hodnota | 11,11% z 10 425,80 | 1 158,31 |

**Poškodenosť stavby:** ( 11 427,73€ - 10 425,80€) / 11 427,73€ \* 100 % = 8,77%

##### 2.2.2 Plot uličný

**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 | 25,51m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 25,51m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 25,00m2 | 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:**  6,55+1,53+3,55+13,88 = 25,51 m**Pohľadová plocha výplne:**  25,51\*0,98 = 25,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 uličný | 1970 | 50 | 10 | 60 | 83,33 | 16,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (25,51m \* 53,98 €/m + 25,00m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,618 \* 0,95 | 5 263,37 |
| Technická hodnota | 16,67 % z 5 263,37 € | 877,40 |

##### 2.2.3 Plot bočný

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 24,50m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 34,30m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  24,5 m**Pohľadová plocha výplne:**  24,5\*1,4 = 34,30 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 2008 | 12 | 13 | 25 | 48,00 | 52,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (24,50m \* 5,64 €/m + 34,30m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,618 \* 0,95 | 1 419,40 |
| Technická hodnota | 52,00 % z 1 419,40 € | 738,09 |

##### 2.2.4 Studňa

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** kopaná**Hĺbka:** 7 m**Priemer:** 1000 mm**Počet elektrických čerpadiel:** 1**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Studňa | 1961 | 59 | 41 | 100 | 59,00 | 41,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 2m + 357,83 €/ks \* 1ks) \* 2,618 \* 0,95 | 2 645,53 |
| Technická hodnota | 41,00 % z 2 645,53 € | 1 084,67 |

##### 2.2.5 Vodovodná prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  2,5+1,5 = 4 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 2007 | 13 | 37 | 50 | 26,00 | 74,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4 bm \* 41,49 €/bm \* 2,618 \* 0,95 | 412,76 |
| Technická hodnota | 74,00 % z 412,76 € | 305,44 |

##### 2.2.6 Vodomerná šachta

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  6730/30,1260 = 223,40 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,2\*1\*1,3 = 1,56 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Vodomerná šachta | 2007 | 13 | 47 | 60 | 21,67 | 78,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1,56 m3 OP \* 223,4 €/m3 OP \* 2,618 \* 0,95 | 866,76 |
| Technická hodnota | 78,33 % z 866,76 € | 678,93 |

##### 2.2.7 Prípojka vody zo studne

**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 €/bm**Počet merných jednotiek:**  5,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prípojka vody zo studne | 2005 | 15 | 35 | 50 | 30,00 | 70,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 5,5 bm \* 2,82 €/bm \* 2,618 \* 0,95 | 38,57 |
| Technická hodnota | 70,00 % z 38,57 € | 27,00 |

##### 2.2.8 Armatúrna šachta

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)**Položka:** 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7850/30,1260 = 260,57 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  0,85\*1,3\*1,2 = 1,33 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Armatúrna šachta | 2005 | 15 | 35 | 50 | 30,00 | 70,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1,33 m3 OP \* 260,57 €/m3 OP \* 2,618 \* 0,95 | 861,92 |
| Technická hodnota | 70,00 % z 861,92 € | 603,34 |

##### 2.2.9 Kanalizácia do žumpy

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  530/30,1260 = 17,59 €/bm**Počet merných jednotiek:**  1,2+5,2 = 6,4 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizácia do žumpy | 2005 | 15 | 25 | 40 | 37,50 | 62,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6,4 bm \* 17,59 €/bm \* 2,618 \* 0,95 | 279,99 |
| Technická hodnota | 62,50 % z 279,99 € | 174,99 |

##### 2.2.10 Žumpa

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  3,3\*1,8\*1,5 = 8,91 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Žumpa | 2005 | 15 | 45 | 60 | 25,00 | 75,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8,91 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,618 \* 0,95 | 2 390,63 |
| Technická hodnota | 75,00 % z 2 390,63 € | 1 792,97 |

##### 2.2.11 Elektrická prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  290/30,1260 = 9,63 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  5,78 €/bm**Počet merných jednotiek:**  11,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1974 | 46 | 9 | 55 | 83,64 | 16,36 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 11,5 bm \* (9,63 €/bm + 0 \* 5,78 €/bm) \* 2,618 \* 0,95 | 275,43 |
| Technická hodnota | 16,36 % z 275,43 € | 45,06 |

##### 2.2.12 Plynová prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  33 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1995 | 25 | 15 | 40 | 62,50 | 37,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 33 bm \* 14,11 €/bm \* 2,618 \* 0,95 | 1 158,07 |
| Technická hodnota | 37,50 % z 1 158,07 € | 434,28 |

##### 2.2.13 Prístrešok s prekrytím škridlou

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Pergola**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 22. Pergola**Bod:** 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiek s drev. rošt. výplňou stropu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1870/30,1260 = 62,07 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  1,35\*4,62+(1,35+0,18)\*2,27 = 9,71 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Prístrešok s prekrytím škridlou | 2008 | 12 | 18 | 30 | 40,00 | 60,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9,71 m2 ZP \* 62,07 €/m2 ZP \* 2,618 \* 0,95 | 1 498,97 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 1 498,97 € | 899,38 |

##### 2.2.14 Poškodený prístrešok bez krytiny

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Pergola**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 22. Pergola**Bod:** 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiek s drev. rošt. výplňou stropu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1870/30,1260 = 62,07 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  2,82\*2,89 = 8,15 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Poškodený prístrešok bez krytiny | 2008 | 12 | 3 | 15 | 80,00 | 20,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8,15 m2 ZP \* 62,07 €/m2 ZP \* 2,618 \* 0,95 | 1 258,15 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 1 258,15 € | 251,63 |

##### 2.2.15 Spevnené plochy

**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 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  11,0\*0,5+12,8\*0,9 = 17,02 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,618**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 2005 | 15 | 15 | 30 | 50,00 | 50,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 17,02 m2 ZP \* 8,63 €/m2 ZP \* 2,618 \* 0,95 | 365,31 |
| Technická hodnota | 50,00 % z 365,31 € | 182,66 |

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| RD s.č. 834 na p.č. 1148/4 | 109 042,97 | 50 895,24 |
| Letná kuchyňa s.č. 1160 na p.č. 1148/5 | 10 425,80 | 1 158,31 |
| Plot uličný | 5 263,37 | 877,40 |
| Plot bočný | 1 419,40 | 738,09 |
| Studňa | 2 645,53 | 1 084,67 |
| Vodovodná prípojka | 412,76 | 305,44 |
| Vodomerná šachta | 866,76 | 678,93 |
| Prípojka vody zo studne | 38,57 | 27,00 |
| Armatúrna šachta | 861,92 | 603,34 |
| Kanalizácia do žumpy | 279,99 | 174,99 |
| Žumpa | 2 390,63 | 1 792,97 |
| Elektrická prípojka | 275,43 | 45,06 |
| Plynová prípojka | 1 158,07 | 434,28 |
| Prístrešok s prekrytím škridlou | 1 498,97 | 899,38 |
| Poškodený prístrešok bez krytiny | 1 258,15 | 251,63 |
| Spevnené plochy | 365,31 | 182,66 |
| **Celkom:** | **138 203,63** | **60 149,39** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo 834 sa nachádza v zastavanom území obce Tekovské Lužany v rovnomennom katastrálnom území. Obec Tekovské Lužany je vzdialená komunikáciami cca 19,5 km juhojuhozápadne od centra okresného mesta Levice. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, futbalové ihrisko, knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, stomatológa a gynekológa, vlaková zastávka. Lokalita, v ktorej sa nachádza ohodnocovaný rodinný dom je umiestnená v úplne okrajovej západnej časti obce. V blízkosti sú podobné rodinné domy. Okolité pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecnú pitnú vodu, elektro, plyn a novovybudovanú vetvu tlakovej kanalizácie.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Funkčné využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 202 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-272/2019 zo dňa 29.3.2019 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle § 151 l) ods. 1 Obč. zákonníka záložným verioteľom Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., formou dobrovoľnej dražby v súlade so zák. č. 527/2002 Z.z. na pozemky registra C KN č. 1148/1, 1148/4, 1148/5, 1149/1, sč. 834 - rod. dom na p.č. 1148/4, sč. 1160 - letná kuchyňa na p.č. 1148/5 v podiele 1/1. - vz.64/2019.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 202 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

V-2754/2011 - záložné právo na úver poskytnutý Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. Bratislava IČO:31335004 zo zmluvy zo dňa 15.07.2011 na stavby: rodinný dom s.č. 834 na C KN p.č.1148/4, letná kuchyňa s.č. 1160 na C KN p.č. 1148/5 a pozemky: C KN p.č. 1148/1, 1148/4, 1148/5, 1149/1 - vz.136/11.

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 39/2017 (ZPM 892) úradne overený dňa 6.3.2017, na pozemok parc.reg.C č. 1149/1, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 396 na trase Rz Želiezovce - V314 Ondrejovce, Z-2080/2017 zo dňa 28.3.2017. - vz.133/17.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 202 z Katasterportálu je v časti Iné uvedené:

Bez zápisu.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,25.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,25

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,500 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,250 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,138 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225) | 0,025 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší | V. | 0,025 | 13 | 0,33 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,250 | 30 | 7,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,500 | 6 | 3,00 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,250 | 5 | 1,25 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | II. | 0,500 | 7 | 3,50 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica a autobus | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| **13** | **Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,250 | 10 | 2,50 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,025 | 8 | 0,20 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,025 | 7 | 0,18 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,250 | 20 | 5,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **52,05** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 52,05/ 180 | 0,289 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 60 149,39 € \* 0,289 | **17 383,17 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.2 pozemok

**POPIS**

Pozemky parcelné číslo 1148/1, 1148/4 a 1148/5 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 1149/1 je zaradený v katastri nehnuteľností ako orná pôda. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Tekovské Lužany v rovnomennom katastrálnom území. Obec Tekovské Lužany má podľa údaju z internetovej stránky cca 2.913 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecnú pitnú vodu, elektro, plyn a novovybudovanú vetvu tlakovej kanalizácie. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. Redukujúci faktor pri pozemku parcelné číslo 1149/1 bol použitý z dôvodu nižšieho záujmu o podobné tvary a typy nehnuteľností.

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

VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

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

VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

kde:

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

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

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

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

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

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

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1148/1 | zastavané plochy a nádvoria | 734 | 734,00 | 1/1 | 734,00 |
| 1148/4 | zastavané plochy a nádvoria | 167 | 167,00 | 1/1 | 167,00 |
| 1148/5 | zastavané plochy a nádvoria | 35 | 35,00 | 1/1 | 35,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **936,00** |

**Obec:**  Tekovské Lužany**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| kV koeficient intenzity využitia | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 1,00 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,20 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) | 1,50 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,30 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,00 \* 0,85 \* 1,20 \* 1,50 \* 1,30 \* 1,00 | 1,7901 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 1,7901 | 5,94 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 936,00 m2 \* 5,94 €/m2 | **5 559,84 €** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 1148/1 | 734,00 m2 \* 5,94 €/m2 \* 1 / 1 | 4 359,96 |
| parcela č. 1148/4 | 167,00 m2 \* 5,94 €/m2 \* 1 / 1 | 991,98 |
| parcela č. 1148/5 | 35,00 m2 \* 5,94 €/m2 \* 1 / 1 | 207,90 |
| **Spolu** |  | **5 559,84** |

###### 3.2.1.3 pozemok

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1149/1 | orná pôda | 2959 | 2959,00 | 1/1 | 2959,00 |

**Obec:**  Tekovské Lužany**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV koeficient intenzity využitia | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 0,95 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,95 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,00 \* 1,00 \* 0,95 | 0,6137 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,6137 | 2,04 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 2 959,00 m2 \* 2,04 €/m2 | **6 036,36 €** |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| RD s.č. 834 na p.č. 1148/4 | 14 708,72 |
| Letná kuchyňa s.č. 1160 na p.č. 1148/5 | 334,75 |
| Plot uličný | 253,57 |
| Plot bočný | 213,31 |
| Studňa | 313,47 |
| Vodovodná prípojka | 88,27 |
| Vodomerná šachta | 196,21 |
| Prípojka vody zo studne | 7,80 |
| Armatúrna šachta | 174,37 |
| Kanalizácia do žumpy | 50,57 |
| Žumpa | 518,17 |
| Elektrická prípojka | 13,02 |
| Plynová prípojka | 125,51 |
| Prístrešok s prekrytím škridlou | 259,92 |
| Poškodený prístrešok bez krytiny | 72,72 |
| Spevnené plochy | 52,79 |
| **Spolu stavby** | **17 383,17** |
| **Pozemky** |  |
| pozemok - parc. č. 1148/1 (734 m2) | 4 359,96 |
| pozemok - parc. č. 1148/4 (167 m2) | 991,98 |
| pozemok - parc. č. 1148/5 (35 m2) | 207,90 |
| pozemok - parc. č. 1149/1 (2 959 m2) | 6 036,36 |
| **Spolu pozemky (3 895,00 m2)** | **11 596,20** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **28 979,37** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **29 000,00** |

**Slovom: Dvadsaťdeväťtisíc Eur**

V Nových Zámkoch, dňa 3.8.2020 Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 06.07.2020, sp. zn DDBA 007/2019 - 1 strana,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 202 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.08.2020 (aktualizácia dňa 31.07.2020), okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie Tekovské Lužany - 2 strany,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 1148/1, 1148/4, 1148/5 a 1149/1 - vytvorená dňa 17.07.2020 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Tekovské Lužany, katastrálne územie Tekovské Lužany - 1 strana,

- Potvrdenie o veku stavieb, vydal Obecný úrad Tekovské Lužany dňa 7.6.2011 - 1 strana,

- Grafická schéma nehnuteľností pre účel ohodnotenia - 2 strany,

- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 9 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 17/2020.

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