

Znalec: Ing. Alžbeta Chovanová, Hlavná 58/25, KOMÁRNO – Ďulov Dvor, znalkyňa
v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Tel.: 0905 860 204

Zadávateľ : Karol Šedaj Ing., Osloboditeľov 5/10 Malý krtíš,

Číslo spisu: objednávka zo dňa 26.01.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 30/2020



Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – rodinný dom s.č. 5 na parc.č. 288, a pozemky parc.č. 288 a 289 k.ú. Malý Krtíš

Počet strán /z toho príloh/: 41 /12/

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 x

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty - nehnuteľnosť v k.ú. Malý Krtíš - rodinný dom s.č. 5 na parcele č. 288 a pozemky parc.č. 288 a 289 v bezpodielovom spoluvlastníctve:

Šedaj Karol r. Šedaj, Ing. a Lýdia Šedajová r. Kováčová, Malý Krtíš
podiel 1/1

1.2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 26.01.2020

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.01.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a.) dodané objednávatelom posudku:

1. objednávka zo dňa 26.01.2020
2. kolaudačné rozhodnutie

b.) obstarané znalcom :

3. výpis z listu vlastníctva č. 14 k.ú. Malý Krtíš zo dňa 12.2.2020
4. kópia katastrálnej mapy
5. výsledky prehliadky a zamerania nehnuteľnosti
6. fotodokumentácia

1.6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

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

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Občiansky zákonník č. 40/1624 Zb. v znení neskorších predpisov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.STN 7340 55 - Výpočet obostavaného 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.

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia Stavieb. Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2019 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Pri výpočte hodnoty sa pracovalo s veličinami:

Zastavaná plocha : Zastavanou plochou stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi (pravouhlými) priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných a podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Zastavanou plochou **nadzemnej časti stavby** sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.

Zastavanou plochou **podzemnej časti stavby** sa rozumie plocha ohraničená kolmými priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých podzemných podlaží do vodorovnej roviny. Izolačné prímurovky sa nezapočítavajú.

Použité postupy:

Určenie východiskovej hodnoty - východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Určenie technickej hodnoty - technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Určenie všeobecnej hodnoty - všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa: z nehnuteľností nachádzajúcich sa na LV č. 14 ohodnotiť len rodinný dom s príslušenstvom a súvisiace pozemky

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metodiky

Ohodnotenie nehnuteľností je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

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

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

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

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii relevantné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľnosti podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je súčet hodnoty stavby vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

Pretože dom sa neprenajíma, zadávateľ by nevedel predložiť podklady nutné pre výpočet (nájomná zmluva, faktúry za vodu, elektrinu, plyn, apod.). Potrebné vstupné hodnoty by boli odhadované, čím by aj výsledná hodnota bola iba orientačná. Z týchto dôvodov výnosová metóda nebola použitá.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave technickej hodnoty domu a východiskovej hodnoty pozemkov, pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti, koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Technická hodnota domu sa rovná jeho východiskovej hodnote zníženej o hodnotu vyjadrujúcu jeho opotrebenie. Pod východiskovou hodnotou sa pritom rozumie znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné rovnaký alebo porovnateľný dom nadobudnúť výstavbou v čase ohodnotenia na danom mieste. Pritom sa postupuje podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Technická hodnota sa ďalej upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase, ktoré sú obsiahnuté v koeficiente polohovej diferenciácie stanovenom podľa hodnoteného typu nehnuteľnosti a podľa jednotlivých vonkajších účinkov ovplyvňujúcich posudzovanú nehnuteľnosť. Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta váhovým priemerom hodnotení 19 stanovených znakov posudzovanej nehnuteľnosti, ku ktorým sa priradí lineárne interpolovaná hodnota odhadnutého priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v 5 kvalitatívnych triedach, pričom stanovená hodnota súčtu váh je 180. Použitý koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2019 (2,581).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov metódou polohovej diferenciácie sa určí podľa časti D.3.1 a vypočíta sa podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot K_{PD} \text{ (€)}$$

kde

TH_s – technická hodnota stavby [€],

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom. Koeficient polohovej

diferenciácie sa môže stanovený pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami - kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušenstvo nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- konfigurácia terénu,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou **metódou polohovej diferenciácie** sa vypočíta podľa časti E.3.1 v znení podľa Prílohy č. 3 Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [€/m}^2\text{]}$$

kde

V $\dot{H}_{MJ}$ - jednotková východisková hodnota pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie (zohľadňuje všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravné vzťahy, polohu, druh pozemku, zvyšujúce a reduktujúce faktory)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- **výpis z LV č. 14 k.ú. Malý Krtíš**

A. Majetková podstata

Parc. č. 288 zastavané plochy o výmere 1294 m ²	1
Parc. č. 289 záhrada o výmere 1809 m ²	1

1 - pozemok v zastavanom území obce

Stavby

súp.č. 5 na parc. č. 288 rodinný dom

B. Vlastníci

1 Šedaj Karol r. Šedaj, Ing. a Lýdia Šedajová r. Kováčová, Malý Krtíš
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

C. Ťarchy

Vid' LV č. 14 v prílohe znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia: Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.01.2020 za účasti znalca a objednávateľa posudku. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.01.2020

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia stavieb nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zameraný, a je zdokumentovaný v prílohe znaleckého posudku

e) Údaje katastra nehnuteľností: popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností nie sú v súlade so skutkovým stavom zisteným na mieste samom. Vedľajšie stavby - letná kuchyňa, prístrešok a chlievy nie sú zapísané na LV ani zakreslené na katastrálnej mape.

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

- Rodinný dom s.č. 5 na parc. C KN č. 288
- Letná kuchyňa na parc. C KN č. 288
- Prístrešok na parc. C KN č. 288
- Chlievy na parc. C KN č. 288
- Ploty
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
- Parcely KN č. 288 a 289

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

Nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom

POPIS STAVBY

Rodinný dom je osadený v rovinatom teréne na parc.č. 288 k.ú. Malý Krtíš. Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 14 ako aj na základe spôsobu skutočného užívania pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty stavbu charakterizujem ako rodinný dom. Dom je situovaný na hlavnej ulici, v uličnej zástavbe rodinnými domami, v lokalite vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, na elektrickú sieť svetelnú aj motorickú a na plyn. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Ohodnocuje sa samostatne stojací rodinný dom, s jedným nadzemným a jedným podzemným podlažím, so zabudovaným podkrovím.

Na 1. pozemnom podlaží sa nachádzajú nasledovné miestnosti: schodisko, chodba, sklady, kotolňa, pracovňa. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú nasledovné miestnosti: predsieň, hala so schodiskom, kuchyňa, špajza, obývací izba, kúpeľňa, WC, 3x izba, 2x garáž, sklad. V podkroví sa nachádzajú nasledovné miestnosti: hala so schodiskom, 3x izba, kúpeľňa, kuchyňa.

TECHNICKÝ POPIS :

Budova je založená na betónových základoch s vodorovnou izoláciou proti zemskej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované na hr. do 40 cm. Stropy sú rovné, železobetónové monolitické, c podkrovi drevené trámové s rovným podhľadom. Strecha je sedlová, krytina na streche azbestocementové šablóny. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Fasádna omietka je brizolit, s keramickým obkladom fasád. Vnúterné omietky sú vápennocementové hladké.

Vstup do suterénu je z prízemí cez vnútorné betónové schody. Podlažie je založené do hĺbky nad 1 m so zvislou izoláciou proti zemskej vlhkosti. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Je tu umiestnený kotol ústredného vykurovania na plyn a práčovňa s vaňou. Vnúterná úprava stien je vápennocementová hladká omietka s keramickým obkladom v časti práčovne.

Na prízemí sú podlahy v obytných miestnostiach drevené parkety, v ostatných miestnostiach keramická dlažba a PVC. Vnúterná úprava stien je vápennocementová hladká omietka s keramickým obkladom stien v kuchyni, v záchode a v kúpeľni. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké plné a zasklené. Garážové vráta drevené stolárske. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom, a s kombinovaným šporákom. V kúpeľni je osadená vaňa a umývadlo. V záchode je osadená záchodová misa a umývadlo. Na podlaží je rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač. Podlažie je vykurované liatinovými teplovodnými radiátormi. Schody vedúce na poschodie sú z betónové s PVC. Podlahy sú v obytných miestnostiach drevené parkety resp. betónové s cementovým poterom, v ostatných miestnostiach keramická dlažba a PVC. Vnúterná úprava stien je vápennocementová hladká omietka s keramickým obkladom v kúpeľni a v záchode. Okná drevené zdvojené, dvere hladké plné a zasklené. V kúpeľni je osadené umývadlo, vaňa a záchodová misa a umývadlo. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom a elektrickým šporákom. Vykurovanie podlažia je ústredné - s teplovodnými liatinovými radiátormi. Budova je užívaná od roku 1990. K tomuto veku zodpovedajú technické aj materiálové charakteristiky stavby. Budova je viditeľných bez porúch, v technickom stave zodpovedajúcom veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby na základe jeho technického stavu stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1990	11,95*5,1+2,6*4,4	72,39	120/72,39=1,658
1. NP	1990	11,55*15,0+18,98*5,0+2,0*2,0	272,15	120/272,15=0,441
1. Podkrovie	1990	11,55*15,0+4,6*7,3	206,83	120/206,83=0,580

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	

	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
40	Vnútorne obklady	
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	160

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b striekaný brizolit nad 2/3	220
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	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou(1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	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) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (4 ks)	60
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
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
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1072

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, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit nad 1/3 do 1/2	60
	14.4.a škrabaný brizolit do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155

30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	459

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4585 + 160 * 1,658) / 30,1260$	161,00
1. NP	$(6145 + 1072 * 0,441) / 30,1260$	219,67
1. Podkrovie	$(4025 + 459 * 0,580) / 30,1260$	142,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1990	30	70	100	30,00	70,00
1. NP	1990	30	70	100	30,00	70,00
1. Podkrovie	1990	30	70	100	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1990		
Východisková hodnota	$161,00 \text{ €/m}^2 * 72,39 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	28 576,96
Technická hodnota	70,00% z 28 576,96	20 003,87

1. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	219,67 €/m ² *272,15 m ² *2,581*0,95	146 585,39
Technická hodnota	70,00% z 146 585,39	102 609,77
1. Podkrovie z roku 1990		
Východisková hodnota	142,44 €/m ² *206,83 m ² *2,581*0,95	72 236,57
Technická hodnota	70,00% z 72 236,57	50 565,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	28 576,96	20 003,87
1. nadzemné podlažie	146 585,39	102 609,77
1. podkrovné podlažie	72 236,57	50 565,60
Spolu	247 398,92	173 179,24

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Letná kuchyňa**

Ohodnocuje sa stavba na p.č. 288. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia murovaná na hr. do 30 cm z pálených tehál. Vonkajšia omietka je vápennocementová hladká, vnútorná vápennocementová hladká. Podlaha je betónová. Strecha je pultová, krytina azbestocementové vlnovky. Okná sú zdvojené drevené. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Stavba je napojená na elektrickú sieť. Vek stavby je 17 rokov, životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	7,1*4	28,4	18/28,4=0,634

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310

8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4170 + 0 * 0,634) / 30,1260$	138,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$138,42 \text{ €/m}^2 * 28,40 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	9 638,93
Technická hodnota	71,67% z 9 638,93	6 908,22

2.2.2 Prístrešok

Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia murovaná na hr. do 30 cm z pálených tehál. Vonkajšia omietka je vápennocementová hladká, vnútorná vápennocementová hladká. Podlaha je betónová. Strecha je pultová, krytina azbestocementové vlnovky. Stavba nie je napojená na inžinierske siete. Vek stavby je 17 rokov, životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	7,5*4,0	30	18/30=0,600

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
	Spolu	3115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3115 + 0 * 0,600) / 30,1260$	103,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$103,40 \text{ €/m}^2 * 30,00 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	7 605,95
Technická hodnota	$66,00\% \text{ z } 7 605,95$	5 019,93

2.2.3 Murované chlievy

Ohodnocuje sa stavba na p.č. 288. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia murovaná na hr. do 30 cm z pálených tehál. Vonkajšia omietka je vápennocementová hladká, vnútorná vápennocementová hladká. Podlaha je betónová. Vráta sú plechové otváracie.

Strecha je pultová, krytina azbestocementové vlnovky. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Stavba nie je napojená na inžinierske siete. Vek stavby je 17 rokov, životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	8,5*4,0	34	18/34=0,529

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.b plechová z hliníka	890
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3615

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3615 + 0 * 0,529) / 30,1260$	120,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$120,00 \text{ €/m}^2 * 34,00 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	10 003,96
Technická hodnota	66,00% z 10 003,96	6 602,61

2.2.4 Plot uličný

Plot je založený na betónových základoch. Teleso plotu je vyhotovené z drevených dosák. V plote sú osadené vráta a vrátka drevené. Vek plotu je 28 rokov, životnosť stanovujem na 35 rokov.

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	23,80m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stípičkov	21,42m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu:

23,8 m

Plošná plocha výplne:

 $23,8 * 0,9 = 21,42 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,581$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1992	28	7	35	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,80\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 21,42\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,581 * 0,95$	2 524,02
Technická hodnota	20,00 % z 2 524,02 €	504,80

2.2.5 Plot bočný

Plot je založený na betónových základoch. Teleso plotu je vyhotovené zo strojového pletiva. Vek plotu je 28 rokov, životnosť stanovujem na 35 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	126,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	189,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 126,0 m
Plošná plocha výplne: $126 \cdot 1,5 = 189,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1992	28	7	35	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(126,00\text{m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 189,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2) \cdot 2,581 \cdot 0,95$	7 586,16
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 7 586,16 \text{ €}$	1 517,23

2.2.6 Studňa

Studňa je kopaná, hĺbky 4 m, priemeru 900 mm. Vek studne je 32 rokov, životnosť stanovujem na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 4 m
Priemer: 900 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1988	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 4\text{m}) * 2,581 * 0,95$	799,24
Technická hodnota	60,00 % z 799,24 €	479,54

2.2.7 Prípojka vody**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 827 1 Vodovod**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$ **Počet merných jednotiek:** 6,0 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,581$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1992	28	22	50	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	610,39
Technická hodnota	44,00 % z 610,39 €	268,57

2.2.8 Prípojka kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 827 2 Kanalizácia**Kód KS:** 2223 Miestne kanalizácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové**Položka:** 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$ **Počet merných jednotiek:** 12,0 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,581$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	517,56
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 517,56 \text{ €}$	207,02

2.2.9 Prípojka plynu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1995	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	380,57
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 380,57 \text{ €}$	190,29

2.2.10 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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $12,0 * 1,0 + 17,0 * 5,0 = 97 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2001	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$97 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 *$ 0,95	2 052,55
Technická hodnota	62,00 % z 2 052,55 €	1 272,58

2.2.11 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $2,5*6 = 15 \text{ bm stupňa}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1990	30	10	40	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ €/bm stupňa} *$ $2,581 * 0,95$	158,89
Technická hodnota	25,00 % z 158,89 €	39,72

2.2.12 Záhradné jazierko

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Záhradné jazierka

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 12. Záhradné jazierka

Bod: 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1050/30,1260 = 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $24,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné jazierko	2003	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	2 050,81
Technická hodnota	$43,33 \% \text{ z } 2 050,81 \text{ €}$	888,62

2.2.13 Oporný múr**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $20*0,3*2,0 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	1 269,62
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 1 269,62 \text{ €}$	837,95

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

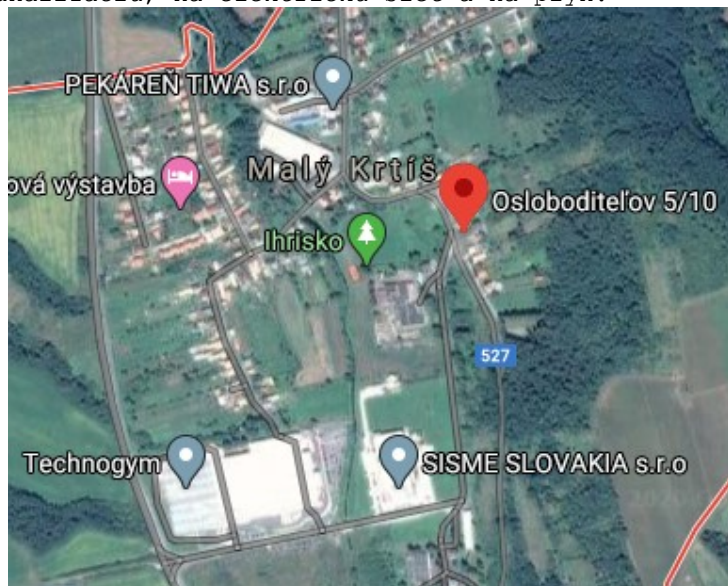
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom	247 398,92	173 179,24
Letná kuchyňa	9 638,93	6 908,22
Prístrešok	7 605,95	5 019,93
Murované chlievy	10 003,96	6 602,61

Plot uličný	2 524,02	504,80
Plot bočný	7 586,16	1 517,23
Studňa	799,24	479,54
Prípojka vody	610,39	268,57
Prípojka kanalizácie	517,56	207,02
Prípojka plynu	380,57	190,29
Spevnené plochy	2 052,55	1 272,58
Vonkajšie schody	158,89	39,72
Záhradné jazierko	2 050,81	888,62
Oporný múr	1 269,62	837,95
Celkom:	292 597,57	197 916,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Malý Krtíš v katastrálnom území Malý Krtíš, v okrajových častiach obce. Dom sa nachádza v uličnej zástavbe rodinných domov, prístup je po spevnenej miestnej komunikácii. V mieste stavby je možnosť napojenia na verejný vodovod, na verejnú kanalizáciu, na elektrickú sieť a na plyn.



Obec je súčasťou okresu Veľký Krtíš, od okresného mesta sa nachádza vo vzdialenosti 3 km južným smerom.

Dopravne je obec sprístupnená komunikačne:

cestnou sieťou - štátnou cestou II-527 od Slovenských Ďarmôt. V obci je 520 trvalo bývajúcich obyvateľov. Katastrálne územie obce leží v Ipeľskej kotline, v doline potoka Krtíš, v nadmorskej výške 162-281 m.n.m.

Vybavenosť v obci tvorí len predajňa potravín a pohostinstvo. Nie sú tu zariadenia základného školstva.

Drobná remeselná výroba v obci je prevádzkovaná v samostatných vlastníckych areáloch, prevažne v prenajatých objektoch a v provizórnych objektoch v dvoroch pri rodinných domoch. Tomuto rozloženiu zodpovedá súčasná rôzna prevádzková kvalita a aj architektonicko-stavebná úroveň prevádzkových zariadení. Malý Krtíš je obec s prevažujúcou poľnohospodárskou produkciou a jej derivátmi. V obci je vybudovaný verejný vodovod a verejná kanalizácia s ČOV.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Dom svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bude postavený, bude určený pre celoročné bývanie. Iné využívanie v predmetnej lokalite sa nepredpokladá.

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

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 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	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
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 administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s	II.	0,500	10	5,00

	výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,500	6	3,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,250	9	2,25
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
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	45,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 45,19 / 180$	0,251
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 197\,916,32 \text{ €} * 0,251$	49 677,00 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom a príslušenstvom, v obci Malý Krtíš, v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Prístup k domu je po spevnenej miestnej komunikácii. Pozemky sú s možnosťou napojenia na elektrickú sieť, na verejný vodovod, na plyn a na verejnú kanalizáciu. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
288	zastavané plochy a nádvoria	1294	1294,00	1/1	1294,00
289	záhrada	1809	1809,00	1/1	1809,00
Spolu výmera					3 103,00

Obec:

Malý Krtíš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,0368
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0368$	3,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3\,103,00 \text{ m}^2 * 3,44 \text{ €/m}^2$	10 674,32 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 288	4 451,36
parcela č. 289	6 222,96
Spolu	10 674,32

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Otázka zadávateľa a odpovede na otázky :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 26.01.2020 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktorou sú rodinný dom súp.č. 5 nachádzajúci sa na pozemku registra C KN, č. parc. 288 a pozemky reg. C KN, parcela č. 288 a 289 nachádzajúce sa v katastrálnom území Malý Krtíš k dátumu, ku ktorému sa posudok vyhotovuje a tým je 26.01.2020, t.j. dátum vykonania miestnej obhliadky.

Účelom podania znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty pre účely dobrovoľnej dražby.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

A. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 49 677,00 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 10 674,32 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

B. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom	43 467,99
Letná kuchyňa	1 733,96
Prístrešok	1 260,00
Murované chlievy	1 657,26
Plot uličný	126,70
Plot bočný	380,82
Studňa	120,36
Prípojka vody	67,41
Prípojka kanalizácie	51,96
Prípojka plynu	47,76
Spevnené plochy	319,42
Vonkajšie schody	9,97
Záhradné jazierko	223,04
Oporný múr	210,33
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 288 (1 294 m ²)	4 451,36
Pozemky - parc. č. 289 (1 809 m ²)	6 222,96
Spolu VŠH	60 351,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	60 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 60 400,00 €

Slovom: Šestdesiatisícštyristo Eur

V Komárne dňa 19.2.2020

Ing. Alžbeta Chovanová

IV. PRÍLOHY

1. objednávka zo dňa 26.01.2020
2. výpis z listu vlastníctva č. 14 k.ú. Malý Krtíš zo dňa 12.2.2020
3. kópia katastrálnej mapy
4. kolaudačné rozhodnutie
5. situácia - vedľajšie stavby
6. pôdorys suterénu rodinného domu
7. pôdorys prízemí rodinného domu
8. pôdorys podkrovia rodinného domu
9. fotodokumentácia