

Znalec: Ing.Ľubomír Rajnoha
Evidenčné číslo: 912898

Zadávateľ: DUPOS dražobná spol. s r.o. Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka DD 43-2022, zo dňa 17.06.2022.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 86/2022

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby RD so s.č.531 s rozostavanou prístavbou na parc.KN č.646/2 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.646/1 a 646/2 v k.ú. Kokava nad Rimavicou, obec Kokava nad Rimavicou k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 36(14)

Počet vyhotovení: 4 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby RD s.č.531 s rozostavanou prístavbou na parc.KN č.646/2 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.646/1 a 646/2 v k.ú. Kokava nad Rimavicou, obec Kokava nad Rimavicou, okres Poltár.

2.Účel znaleckého posudku: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 08.07.2022.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.07.2022.

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka DUPOS dražobná spol. s r.o., Tmaškovčova 17, 91701 Trnava na vypr.ZP č.obj.DD 43-2022 zo dňa 17.06.2022.

ZP č.105/2007 vypracovaný Ing.Jánom Kubaliakom zo dňa 18.12.2007.

Projektová dokumentácia bola predložená iba čiastočne vlastníčkou nehnuteľnosti.

b/ - podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2026, k.ú Kokava nad Rimavicou vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 7.07.2022.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 7.7.2022.

ZP č.36/2020 zo dňa 02.03.2020 vypracovaný znalcom Ing.Ľubomírom Rajnohom.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/

2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.

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

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2022.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

-Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

-Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

-Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

-Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciacie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2022 t.j. 3,043, najbližšie dostupný koeficient k 3. kvartálu roka 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.2026-stavba rod.domu so s.č.531 na parc.č.646/2 ako i pozemky parc.č.646/1 a 646/2 nachádzajúce sa v kat. území Kokava nad Rimavicou, obce Kokava nad Rimavicou.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvorí i plot a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na
LV č.2026,

PSČ 985 05, SR, s podielom 1/1
podľa listu vlastníctva č.2026 k.ú. Kokava nad Rimavicou

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.646/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 159 m²

parc.č.646/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m²

parc.č.1944/4 trvalý trávny porast 1069 m²

Stavby: rodinný dom s.č.531 na parc.č.646/2

B. Vlastníci:

1

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ťarchy:

Por.č.:

Vlastník poradové číslo 1 Záložné právo pre pohľadávku DPS financial consulting, s r.o., Tamaškovičova
17....
01 Trnava, IČO: 46 713 930, č.V 68/08.....
dom č.s 531 na CKN parcele č.646/2-32/08, 480/2014, 49/2022.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva
na nehnuteľnosť č.EČ 127EX 1219/21 zo 16.12.2021.....
Miroslav Paller v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s.,
Vajnorská 100/A,
Bratislava -.....
1944/4 a na rodinný dom č.s. 531.....
597/2021.

Vlastník poradové číslo 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie
nehnutelnosť č.EČ 127EX 1224/21 z 01.03.2022-(EU Žiar....
Paller v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., Vajnorská 100/A,
.....
Nové Mesto,
stavbu č.s.531 (rodinný dom) na CKN parcele č.646/2.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva

ustanovenia §151 1 ods.1.....

.....

.....

.....

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 8.07.2022 za účasti vlastníčky.

Zameranie bolo vykonané dňa 8.07.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.07.2022.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom

Projektová dokumentácia bola predložená neúplná a tak mohla byť porovnaná so skutočným stavom aspoň v časti. Dĺžkové vyjadrenie súhlasí so skutočnosťou až na povolené odchýlky ktoré vznikli pri realizácii stavby alebo pri meraní. Vysunutie krovnej konštrukcie je uvažované, avšak bez podperných stĺpov v projekte. V dispozičnom riešení nedošlo k žiadnym zmenám až na zrušenie priečky medzi kuchyňou a izbou v pôv.časti RD. Zmeny som zakreslil vrátane vysunutia krovnej konštrukcie do priloženého pôdorysu prízemnia.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

Právna dokumentácia čo sa týka zákresu stavby RD v KM ako i jej zápisu v LV súhlasí so skutočnosťou.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stavby
Rodinný dom s.č.531 na parc. KN č.646/2
Plot odd. pozemok v čele pozemku
Vonkajšie úpravy
prípojka plynu
prípojka elektriny do stavby RD
vodomerná šachta
prípojka vody
kanalizačná prípojka
Spolu za Vonkajšie úpravy
Spolu stavby
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 646/1 (159 m ²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 646/2 (127 m ²)
Spolu pozemky (286,00 m²)

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :

Stavby: -

Pozemky: parc.č.1944/4.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.531 na parc. KN č.646/2

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.531 s vytvoreným prízemím ako i s nedokončenou časťou prístavby. Stavba je postavená na parc. KN č.646/2.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia.

Dispozičné riešenie prízemia je nasledovné.

Pôvodná stavba

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z kuchyne a z obývacej izby ako i kúpelne s WC.

Prístavba prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z chodby, a 2-och izieb;

Počas životnosti bola urobená i rekonštrukcia pôvodnej stavby čo sa týka kuchyne a kúpelne, avšak vzhľadom na ich nie dobrý stav tieto bude pravdepodobne potrebné rekonštruovať znova. Nedokončenosť stavebných prvkov a konštrukcií je vyjadrená s percentuálnym zastúpením.

Vek pôvodnej stavby určujem odhadom na základe typu a konštrukčného vyhotovenia a spájam ho s rokom 1950. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 72 rokov. Na prístavbu bolo vydané stavebné povolenie vydané obcou Kokava nad Rimavicou pod č.j.186/2013 zo dňa 18.11.2013. Tieto údaje u uvedené v poskytnutom potvrdení vydanom OcÚ v Kokave nad Rimavicou pod č.j.KNR-90/2020 zo dňa 17.01.2020. Vzhľadom na nedokončenosť prístavby uvažujem s jej vekom na 0 rokov. 2022-2022= 0 rokov. Vzhľadom na realizáciu novej krovnej konštrukcii i s krytinou zvyšujem životnosť predmetnej stavby na 110 rokov.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k I. kvartálu roka 2022, t.j. 3,043 ako najbližšie dostupný koeficient CÚ k 3. kvartálu roka 2022, koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy -kamenné - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov do 50 cm - nameraná hrúbka pôvodnej stavby je 56 cm- miešané murivo a v časti prístavby je murivo z tehál porotherm s hrúbkou 37 cm, v časti prístavby však na vysunutej konštrukcii je potrebné vymurovať stĺporadie a tak u danej položky uvažujem s 85% nou dokončenosťou; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky;
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové i so sadrokartónovými podhľadmi a tak u danej položky uvažujem s 54% nou dokončenosťou - v časti prístavby chýbajú stropy úplne;
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov, avšak chýba podbitie vonkajšej konštrukcie a tak uvažujem s 80% nou dokončenosťou; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované v oboch častiach; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty, avšak chýbajú žľaby a zvody a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou;
- klampiarske konštrukcie ostatné parapetné plechy z pozinkovaného plechu ktoré však v časti prístavby chýbajú a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou.
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok uvažuje v časti prístavby ktoré chýbajú a tak u danej položky uvažujem s 54% nou dokončenosťou;
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné stierkové plst'ou hladené iba v pôvodnej časti a tak u danej položky uvažujem s 54% nou dokončenosťou;
- vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min.nad 1,35 m výšky; - u vane; - WC min. do výšky 1 m

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované v časti prístavby však chýbajú a tak u danej položky uvažujem so 40% nou dokončenosťou;
- okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením avšak v časti prístavby chýbajú a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou;
- okenné žalúzie -kovové chýbajú v oboch častiach a tak uvažujem s 0% nou dokončenosťou;
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovka v pôvodnej časti v prístavbe však budú veľkoplošné parkety a tak u danej položky ako s celkom uvažujem so 40% nou dokončenosťou; - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby v pôvodnej časti, avšak v časti prístavby chýbajú a tak u danej položky uvažujem s 50% nou dokončenosťou;
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s keramickou platňou; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) 1,80 m;
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1 ks; - pákové nerezové 2 ks; záchod - splachovací bez umývadla 1 ks;
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely nie sú osadené; zdroj vykurovania chýba - (bude však kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)); - lokálne - na tuhé palivá kachle obyčajné 1 ks;
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický;
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie-1 ks;
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická v časti prístavby však rozvody chýbajú úplne a tak u danej položky uvažujem s 54% nou dokončenosťou; - bleskozvod nie je osadený; domáci telefón chýba- uvažujem s internetom,- rozvod TV pod omietkou chýba; -elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu chýba;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1950	6,54*10,60	69,32	
1. NP	2020	6,54*6,88+2,20*6,88	60,13	
Spolu 1. NP			129,45	120/129,45=0,927

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	100	295,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	85	799,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	54	216,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	54	410,4
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípkov	445	80	356,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvod, záveterné lišty	55	50	27,5
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	50	12,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	54	140,4
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	40	76,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	50	265,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	40	142,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	54	151,2
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	0	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	6960		4111,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			

	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	0,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	100	99,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	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 (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1349		1014,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,043$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota dokončeného podlažia [€/m ²]	RU	Hodnota nedokončeného podlažia [€/m ²]	RU
1. NP	$(6960 + 1349 \cdot 0,927) / 30,1260$	$(4111 + 1014 \cdot 0,927) / 30,1260$	272,54		167,66	

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	72	38	110	65,45	34,55
1. NP - prístavba	2020	2	38	40	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1950		
Východisková hodnota	$272,54 \text{ €/m}^2 \cdot 69,32 \text{ m}^2 \cdot 3,043 \cdot 0,95$	54 615,30
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$167,66 \text{ €/m}^2 \cdot 69,32 \text{ m}^2 \cdot 3,043 \cdot 0,95$	33 598,01
Technická hodnota	34,55% z 33 598,01	11 608,11
1. NP - prístavba z roku 2020		
Východisková hodnota	$272,54 \text{ €/m}^2 \cdot 60,13 \text{ m}^2 \cdot 3,043 \cdot 0,95$	47 374,76

Východisková hodnota nedokončeného podlažia	167,66 €/m ² *60,13 m ² *3,043*0,95	29 143,80
Technická hodnota	95,00% z 29 143,80	27 686,61

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	101 990,06	62 741,81	39 294,72
Spolu	101 990,06	62 741,81	39 294,72

Dokončenosť stavby: (62 741,81€ / 101 990,06€) * 100 % = 61,52%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot odd. pozemok v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice v čele pozemku. Plot je zhotovený na bet. základových konštrukciách i s podmurovkou a vrchnej kovovej konštrukcie alebo z kovových stĺpikov z prichyteného drôteného pletiva. Dĺžka plotu je 9 m a s výškou výplne 1,20 m. Do plotu sú osadené kovové vrátka kovovej konštrukcie s drôtenou výplňou.

Vek plotu spájam s rokom 1968 odhadom na základe tech. stavu. 2022-1968= 54 rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav na 55 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

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	9,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	10,80m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 2,40+6,60 = 9,00 m

Pohľadová plocha výplne: 9*1,20 = 10,80 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kcú = 3,043

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 odd. pozemok v čele pozemku	1968	54	1	55	98,18	1,82

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 10,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,043 * 0,95$	2 171,40
Technická hodnota	1,82 % z 2 171,40 €	39,52

2.2.2 prípojka plynu

Predmetom ocenenia je prípojka plynu so vzdialenosťou 1,8 m od čelného oplotenia s meraním v oplotení a v pokračovaní v pravom uhle z bočnej strany do stavby RD. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1997. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 25 rokov. 2022-1997= 25 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $1,8+18 = 19,8 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$

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	1997	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	807,64
Technická hodnota	50,00 % z 807,64 €	403,82

2.2.3 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je prípojka elektriny do stavby RD vedúca zo stĺpa pred čelným oplatením v dĺžke 5 m po meranie v oplatení a s následným vedením do stavby RD predzáhradkou a tak celková dĺžka prípojky je potom 10 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2013. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 9 rokov. 2022-2013= 9 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.j) kábová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 5+5 = 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,043
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 elektriny do stavby RD	2013	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 3,043 * 0,95	426,98
Technická hodnota	82,00 % z 426,98 €	350,12

2.2.4 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s umiestnením v časti dvora s odhadovanou kubatúrou 2,88 m³.o.p. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1996. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 26 rokov. 2022-1996= 26 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 \cdot 1,20 \cdot 1,60 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,043 \cdot 0,95$	2 116,96
Technická hodnota	48,00 % z 2 116,96 €	1 016,14

2.2.5 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu vzdialenosti 12 m od čelného oplotenia s následným prechodom cez VS a následne vstupujúca do domu z dvora s dĺžkou 18 m. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1996. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 26 rokov. $2022-1996=26$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 3,043 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

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: $12+18 = 30 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
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	1996	26	24	50	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	3 598,24
Technická hodnota	48,00 % z 3 598,24 €	1 727,16

2.2.6 kanalizačná prípojka

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s odhadovanou dĺžkou 8,0 m vo verejnom priestranstve s následným vedením predzáhradkou a potom poza dom a tak vstupujúca do stavby RD v časti kúpelne s uvažovaným priemerom 150 mm zhotovená z PVC potrubia. Uvažujem že kanalizačná prípojka bola realizovaná v roku 1997. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 25 rokov. 2022-1997= 25 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 3,043 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8+10 = 18 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1997	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,043 * 0,95$	1 476,76
Technická hodnota	68,75 % z 1 476,76 €	1 015,27

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]

Rodinný dom s.č.531 na parc. KN č.646/2	62 741,81	39 294,72
Plot odd. pozemok v čele pozemku	2 171,40	39,52
Vonkajšie úpravy		
prípojka plynu	807,64	403,82
prípojka elektriny do stavby RD	426,98	350,12
vodomerná šachta	2 116,96	1 016,14
prípojka vody	3 598,24	1 727,16
kanalizačná prípojka	1 476,76	1 015,27
Celkom:	73 339,79	43 846,75

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.531 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. . Dom je samostatne stojaci, prízemný s rozčlenením na pôvodnú a prístavbovú časť.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam s rozšírenými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(3100 obyvateľov).

Jedná sa o bývalú strediskovú obec so vzdialenosťou do okresného Poltár 17 km a do mesta Hnúšťa 15 km a do Rimavskej Soboty je až 28 km.

V obci je obecny úrad, kultúrny dom, pošta, ZŠ 1-9 ročník, MŠ, pošta, lekáreň, lekári, obchody s potravinovým a priemyselným tovarom, ako i s rozšírenými službami obyvateľstvu. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou ako i s vlakovou dopravou.

Orientácia obytných miestností určujem do JZ strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Kokava nad Rimavicou určujem koeficient predajnosti 0,30, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,600	20	12,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	84,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 84,33 / 180$	0,469
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 43\,846,75 \text{ €} * 0,469$	20 564,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H \text{ poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj},$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

V \dot{S} H_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$V\dot{S}H_{mj} - V_{Hmj} \cdot k_{pd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{Hmj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{Hmj}

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov3,32.-Euro,
kde patrí aj obec Kokava nad Rimavicou, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Poltár t.j. 80% z 9,96.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Kokava nad Rimavicou v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačný rozvod. Pozemky sú s kultúrou zastavané plochy a nádvoria. Na parc.č.646/2 je postavená stavba RD so s.č.531 a parc.č.646/1 je dvorom.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \text{ (-)}, \text{ kde}$$

-k _s je koeficientom všeobecnej situácie	(0,70-2,0),
-k _v je koeficient intenzity využitia	(0,50-2,0),
-k _d je koeficient dopravných vzťahov	(0,80-1,20)
-k _p je koeficient funkčného využitia územia	(0,80-2,0)
-k _i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku	(0,80-1,50)
-k _z je koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,0-3,0)
-k _r je koeficient redukujúcich faktorov	(0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
646/1	zastavaná plocha a nádvorie	159,00	1/1	159,00
646/2	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/1	127,00
Spolu výmera				286,00

Obec:

Kokava nad Rimavicou

Východisková hodnota:

$$V_{H_{MJ}} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou	0,85

koeficient vzťahov	dopravných	dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	
k_F	koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k_I	koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z	koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R	koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,15 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	2,2170
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,2170$	17,67 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 646/1	$159,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 809,53
parcela č. 646/2	$127,00 \text{ m}^2 * 17,67 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 244,09
Spolu		5 053,62

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.531 na parc. KN č.646/2		0,00	129,45	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	646/1	159,00
zastavaná plocha a nádvorie	646/2	127,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.531 na parc. KN č.646/2	18 429,23
Plot odd. pozemok v čele pozemku	18,53
Vonkajšie úpravy	
prípojka plynu	189,39
prípojka elektriny do stavby RD	164,21
vodomerná šachta	476,57
prípojka vody	810,04
kanalizačná prípojka	476,16
Spolu stavby	20 564,13
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 646/1 (159 m ²)	2 809,53
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 646/2 (127 m ²)	2 244,09
Spolu pozemky (286,00 m²)	5 053,62
Všeobecná hodnota celkom	25 617,75
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvadsaťpäťtisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo pre pohľadávku DPS financial a ex.príkazy na vykonanie exekúcie riešené formou dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach, dňa 30.07.2022

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka DUPOS dražobná spol. s r.o., Tamaškovčova 17, 91701 Trnava na vypr.ZP č.obj.DD 43-2022 zo dňa 17.06.2022.
- 2-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2026, k.ú Kokava nad Rimavicou vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 7.07.2022.
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 7.7.2022.
- 6 Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Kokava nad Rimavicou pod č.j.62/2007 zo dňa 12.12.2007,
7. Potvrdenie o veku stavby vydané OcÚ v Kokave nad Rimavicou pod č.j.KNR- 90/2020 zo dňa 17.01.2020.
- 8-9. Kúpna zmluva zo dňa 27.7.2007.
10. Situácia osadenia stavby RD.
11. Pôdorys prízemnia pôv. stavby a prístavby.
12. Priečny rez a pohľady.
- 13-14. Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 86/2022.

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

Podpis znalca