

Znalec: **Ing. Juraj SEDLÁČEK**
Záhradná 8, 911 05 Trenčín,
tel.č.: 0903 404097
e-mail: rina.trencin@gmail.com
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby
odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ : MBtrend s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou DUPOS dražobná spoločnosť s.r.o., Tamaškovičova č.17, 917 01 Trnava)

Číslo spisu/objednávky : zo dňa 10.02.2020 (EP 202000018)

ZNALECKÝ POSUDOK

Č.90/2020

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.283, LV č.408, k.ú. Keť s príslušenstvom a pozemku parc.č. 411/4, LV č.408, k.ú. Keť, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 34(10)

Počet vyhotovení : 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.283, LV č.408, k.ú. Keť s príslušenstvom a pozemku parc.č. 411/4, LV č.408, k.ú. Keť, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

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

11.02.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.07.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zn.: DD 7-2020, zo dňa 21.01.2020 - kópia
- Potvrdenie OcÚ Keť o veky stavby zo dňa 19.08.2004 - kópia
- Geometrický plán č. 244-205-936-90 zo dňa 23.11.1990 - kópia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 408, k.ú. Keť, zo dňa 10.02.2020 - kópia z katasterportálu
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 10.02.2020 - kópia z katasterportálu
- Zameranie nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

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

STN 7340 55 - Výpočet 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. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

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

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

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

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou 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. štvrt'rok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určené analyticky, resp. 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:

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12, ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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. štvrtrok 2020.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.408 kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.411/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 954 m²

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z-159/2020

Stavby

Rodinný dom s.č.283 na pozemku parc.č.411/4

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z-159/2020

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 ŠULKA Július r. ŠULKA, Hlavná 111/37, Pohronský Ruskov, PSČ 935 62, SR

Dát.nar.: 19.08.1956

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

Začatie výkonu záložného práva veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s. Bratislava, IČO:

31318916, ktorý realizuje záložné právo formou dobrovoľnej dražby na parc.č.411/4, rodinný dom s.č.283 na parc.č.411/4, P2-687/08 zo dňa 21.7.2008.- vz.55/08.

P-1130/2018 zo dňa 26.11.2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s. Bratislava IČO 31318916, na pozemok C KN p.č.411/4 a stavbu rodinného domu s.č.283 na C KN p.č.411/4 vo vlastníctve Šulka Július r. Šulka nar.19.8.1956 v 1/1.- vz.112/18.

P-60/2019 zo dňa 21.1.2019 - Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č.PDS č.120/7-2018 zo dňa 18.1.2019, deň konania dražby 27.2.2019 (prvá dražba, 1.kolo) o 13.30 hod., dražobník: Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Košice IČO: 36583936 na pozemok registra C-KN parc. č. 411/4 a stavba: rodinný dom s.č. 283 na p.č.411/4 vo vlastníctve Šulka Július r.Šulka nar. 19.8.1956 v podiele 1/1. - vz.9/19.

P-205/2018 zo dňa 08.03.2019 - Oznámenie o opakovanej dražbe PDS č. 120/12-2018, deň konania dražby 28.03.2019, dražobník Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., IČO: 36 583 936, na pozemok registra C-KN parc. č. 411/4 a stavbu rodinný dom súp.č. 283 na parc.č. 411/4 vo vlastníctve Július Šulka r. Šulka (nar. 19.08.1956) v podiele 1/1. - vz.27/2019.

C. Ďarchy:

V-1255/2005 - záložné právo na úver poskytnutý OTP Bankou Slovensko, a.s. Bratislava, IČO-31318916 zo zmluvy zo dňa 29.3.2005 na pozemok parc.č.411/4 a na stavbu s.č.283 - rodinný dom na parc.č.411/4.- vz.12/05.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 11.02.2020, za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti p. Atilla TÓTHA.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 11.02.2020.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je súčasťou Znaleckého posudku č.73/2018 (Ing. Miroslav TOKÁR). Skutočne zamerané vonkajšie rozmery jednotlivých ohodnocovaných nehnuteľností sú zachytené v grafických prílohách znaleckého posudku

Vek rodinného domu je stanovený na základe Potvrdenie Obecného úradu Keť, zo dňa 19.08.2004.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom v katastri nehnuteľností a skutočnosťou zistenou pri obhliadke

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

- Rodinný dom s.č.283
- Drobné stavby
 - Hospodárska budova
- Oplotenie
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
 - Vodovodná prípojka
 - Armatúrna šachta
 - Domáca vodáreň
 - Kanalizačná prípojka
 - Žumpa
 - Plynová prípojka
 - Prípojka NN
- Pozemok
 - parc.č.411/4

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

Vzhľadom na nevyhovujúci technický stav znalec neohodnocuje objekt chlievu, nachádzajúci sa vo dvore rodinného domu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.283

POPIS STAVBY

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne mesta Keť, južne od centra obce v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do najužšieho centra obce je cca 200 m.

Rodinný dom je zrealizovaný ako čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím. Pôvodná stavba rodinného domu je z roku 1939. Prístavby boli postavené v roku 1972. V roku 1972 bola vykonaná celková rekonštrukcia pôvodnej časti s dispozičnými zmenami pre umiestnenie kúpeľne s WC, kuchyne, izby a garáže.

V rodinnom dome sa nachádza jedna bytová jednotka.

V suteréne sa nachádzajú priestory kotolne a skladové priestory

Na I.NP sa nachádza zádverie, hala, kuchyňa, kúpeľňa, štyri obytné miestnosti, schody do pivnice, kúpeľňa, chodba, komora a garáž.

Dom je zrealizovaný s betónovými, resp. zmiešanými pásovými základmi, murovanými nosnými múrmi a murovanými priečkami. Obvodové múry sú z tehlového, resp. kamenného muriva hr. do 400 mm. Stropy sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Strecha je valbová, krov drevený, ako strešná krytina je použitá pálená škridla. Vonkajšie povrchové úpravy sú tvorené čiastočne vápennými omietkami a čiastočne brizolitové.

Klapiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schody sú betónové.

Suterén

Podzemná časť sa nachádza čiastočne pod prístavbou z roku 1972, steny sú vymurované z tehly, strop železobetónový, dvere zvlakové, okná jednoduché, schody betónové, elektroinštalácia je svetelná aj motorická a čiastočne pod pôvodnou časťou - pod miestnosťou komory v staršej časti domu sa nachádza podzemná vinná a zeleninová pivnica vyložená tehliami do klenby.

I.NP

Vnútorne úpravy povrchov sú tvorené hladkými vápennými omietkami. V kúpeľni a na vani je zrealizovaný keramický obklad.

Podlahy obytných miestností sú zrealizované prevažne ako drevené parkety, v ostatných miestnostiach sú prevažne keramické dlažby.

Okná sú drevené zdvojené. Vnútorne dvere sú drevené s výplňou osadené v ocelových zárubniach, vstupné dvere sú drevené.

Vykurovanie je teplovodné radiátorové s ocelovými vykurovacími telesami. Ako zdroj tepla slúži kotol na tuhé palivo umiestnený v suteréne.

V kuchyni sa nachádza plynový sporák s elektrickou rúrou.

V kúpeľni sa nachádza keramické umývadlo, smaltovaná vaňa a záchodová misa Kombi. Taktiež je tu umiestnený zásobníkový ohrievač vody.

Na podlaží sú zrealizované vnútorné rozvody vody, TÚV, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Dom je pripojený na verejné rozvody zemného plynu a elektrickej energie. Ako zdroj vody slúži kopaná studňa, splaškové odpadové vody sú zvedené do žumpy

Technický stav objektu rodinného domu je pomerne zlý. Na nosných múroch sa objavujú trhliny. Dom je dlhodobšie nevyužívaný a neudržiavaný. Vzhľadom na vykonané rekonštrukcie je opotrebenie rodinného domu stanovené analyticky.

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 | 1939 | 3,52*2,05 | 7,22 | |
| 1. PP | 1972 | 3,60*3,75+3,00*1,60 | 18,3 | |
| Spolu 1. PP | | | 25,52 | 120/25,52=4,702 |
| 1. NP | 1939 | 5,40*26,75 | 144,45 | |
| 1. NP | 1972 | (4,87+2,26)*(7,41+2,40)- 2,26*2,40+3,44*2,17+1,63*5,23+5,40*3,8 1 | 101,09 | |
| Spolu 1. NP | | | 245,54 | 120/245,54=0,489 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. | Výsled. |
|----------|--|---------|-------|---------|
| 1 | Osadenie do terénu | | | |
| | 1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie | 560 | 0 | 560,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 | 0 | 1290,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 0 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 | 60 | 160,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 0 | 1040,0 |

| | | | | |
|-----------|---|-------------|---|---------------|
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3 | 40 | 0 | 40 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.6 cementový poter | 180 | 0 | 180,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.8 zvlakové | 110 | 0 | 110,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.7 jednoduché drevené alebo ocelové | 150 | 0 | 150,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | 0 | 50,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 0 | 280,0 |
| | Spolu | 4260 | | 4020,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|---|-----------|---|-------------|
| 35 | Zdroj vykurovania | | | |
| | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) | 90 | 0 | 90,0 |
| | Spolu | 90 | | 90,0 |

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. | Výsled. |
|-----------|--|---------|-------|---------|
| 2 | Základy | | | |
| | 2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie | 425 | 0 | 425,0 |
| 3 | Podmurovka | | | |
| | 3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 165 | 0 | 165,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 | 0 | 1290,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 0 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 | 0 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové | 760 | 0 | 760,0 |
| 8 | Krovy | | | |
| | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 | 0 | 625,0 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | | | |
| | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 | 0 | 535,0 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | | | |
| | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65 | 0 | 65,0 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 0 | 20,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 130 | 0 | 130 |
| | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 90 | 0 | 90 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |

| | | | | |
|-----------|---|-------------|---|---------------|
| | 16.8 mäkké drevo bez podstupníc | 185 | 0 | 185,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 0 | 135,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 | 0 | 340,0 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 | 0 | 355,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 0 | 150,0 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely | 480 | 0 | 480,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 0 | 280,0 |
| 30 | Rozvod vody | | | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 | 0 | 55,0 |
| | Spolu | 6645 | | 6645,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|--|------------|---|--------------|
| 32 | Vráta garážové | | | |
| | 32.5 ocelové (1 ks) | 95 | 0 | 95,0 |
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 | 0 | 10,0 |
| 34 | Zdroj teplej vody | | | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 0 | 65,0 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | | |
| | 36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks) | 50 | 0 | 50,0 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | | |
| | 37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks) | 30 | 0 | 30,0 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 0 | 10,0 |
| 38 | Vodovodné batérie | | | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 0 | 35,0 |
| | 38.4 ostatné (1 ks) | 15 | 0 | 15,0 |
| 39 | Záchod | | | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 0 | 25,0 |
| 40 | Vnútorne obklady | | | |
| | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 | 0 | 55,0 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 0 | 15,0 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | | | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 0 | 240,0 |
| | Spolu | 645 | | 645,0 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²] |
|----------|--|--|---|---|
| 1. PP | $(4260 + 90 * 4,702) / 30,1260$ | $(4020 + 90 * 4,702) / 30,1260$ | 155,45 | 147,49 |
| 1. NP | $(6645 + 645 * 0,489) / 30,1260$ | $(6645 + 645 * 0,489) / 30,1260$ | 231,04 | 231,04 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|------------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1 | Základy vrátane zemných prác | 6,26 | 1939 | 150 | 81 | 3,38 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 22,88 | 1939 | 150 | 81 | 12,36 |
| 3 | Stropy | 11,25 | 1939 | 100 | 81 | 9,11 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 8,10 | 1972 | 70 | 48 | 5,55 |
| 5 | Krytina strechy | 6,93 | 1972 | 67 | 48 | 4,96 |
| 6 | Klmpiarske konštrukcie | 1,10 | 1972 | 67 | 48 | 0,79 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 5,40 | 1972 | 67 | 48 | 3,87 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 2,90 | 1939 | 90 | 81 | 2,61 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,91 | 1972 | 67 | 48 | 0,65 |
| 10 | Schody | 2,64 | 1972 | 81 | 48 | 1,56 |
| 11 | Dvere | 1,90 | 1972 | 67 | 48 | 1,36 |
| 12 | Vráta | 1,23 | 1972 | 67 | 48 | 0,88 |
| 13 | Okná | 4,61 | 1972 | 67 | 48 | 3,30 |
| 14 | Povrchy podláh | 6,61 | 1972 | 67 | 48 | 4,74 |
| 15 | Vykurovanie | 6,34 | 1972 | 67 | 48 | 4,54 |
| 16 | Elektroinštalácia | 7,12 | 1972 | 67 | 48 | 5,10 |
| 17 | Bleskozvod | 0,00 | 1939 | 0 | 0 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,36 | 1972 | 67 | 48 | 0,97 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,13 | 1972 | 67 | 48 | 0,09 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 1939 | 0 | 0 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,84 | 1972 | 67 | 48 | 0,60 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,65 | 1972 | 67 | 48 | 0,47 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 0,84 | 1972 | 67 | 48 | 0,60 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 1939 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 0,00 | 1972 | 0 | 0 | 0,00 |
| | Opotrebenie | | | | | 67,49% |
| | Technický stav | | | | | 32,51% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|-------------|
| 1. PP z roku 1939 | | |
| Východisková hodnota | $155,45 \text{ €/m}^2 * 25,52 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 9 866,53 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $147,49 \text{ €/m}^2 * 25,52 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 9 361,31 |
| Technická hodnota | $32,51\% \text{ z } 9\,361,31$ | 3 043,36 |
| 1. NP z roku 1939 | | |

| | | |
|----------------------|--|------------|
| Východisková hodnota | 231,04 €/m ² *245,54 m ² *2,618*0,95 | 141 092,09 |
| Technická hodnota | 32,51% z 141 092,09 | 45 869,04 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota bez poškodenia [€] | Východisková hodnota poškodenej stavby [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|---|--|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 9 866,53 | 9 361,31 | 3 043,36 |
| 1. nadzemné podlažie | 141 092,09 | 141 092,09 | 45 869,04 |
| Spolu | 150 958,62 | 150 453,40 | 48 912,40 |

Poškodenosť stavby: $(150\,958,62\text{€} - 150\,453,40\text{€}) / 150\,958,62\text{€} * 100\% = 0,33\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova

POPIS STAVBY

Hospodárska budova nachádzajúca sa v priestore za rodinným domom je zrealizovaná ako murovaný objekt, strop je drevený trámový, strecha sedlová, krov drevený, ako strešná krytina je použitá pálená škridla. Vonkajšie omietky sú vápenné, vnútorné omietky taktiež vápenné - poškodené. Podlaha je betónová, okná jednoduché oceľové, dvere drevené. Objekt je vybavený nefunkčnou elektroinštaláciou.

Technický stav je pomerne zlý, na objekte nie je dlhodobo vykonávaná základná údržba.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1972 | 4,45*15,49 | 68,93 | 18/68,93=0,261 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. | Výsled. |
|----------|--|---------|-------|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | | | |
| | 2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná | 925 | 0 | 925,0 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 | 0 | 1260,0 |
| 4 | Stropy | | | |
| | 4.2 trámčekové s podhl'adom | 360 | 0 | 360,0 |
| 5 | Krov | | | |

| | | | | |
|-----------|--|-------------|-----|---------------|
| | 5.2 hambáľkové | 470 | 0 | 470,0 |
| 6 | Krytina strechy na krove | | | |
| | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 | 0 | 295,0 |
| 8 | Klapiarske konštrukcie | | | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 | 0 | 100,0 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | | | |
| | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 | 20 | 136,0 |
| 10 | Vnútorňá úprava povrchov | | | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 | 40 | 111,0 |
| 12 | Dvere | | | |
| | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové | 105 | 0 | 105,0 |
| 13 | Okná | | | |
| | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové | 65 | 0 | 65,0 |
| 14 | Podlahy | | | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 | 0 | 145,0 |
| 18 | Elektroinštalácia | | | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 | 100 | 0,0 |
| | Spolu | 4270 | | 3972,0 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²] |
|----------|--|--|---|---|
| 1. NP | $(4270 + 0 * 0,261) / 30,1260$ | $(3972 + 0 * 0,261) / 30,1260$ | 141,74 | 131,85 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1972 | 48 | 32 | 80 | 60,00 | 40,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|---|-------------|
| Východisková hodnota | $141,74 \text{ €/m}^2 * 68,93 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 24 299,31 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $131,85 \text{ €/m}^2 * 68,93 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$ | 22 603,81 |
| Technická hodnota | 40,00% z 22 603,81 | 9 041,52 |

Poškodenosť stavby: $(24\,299,31\text{€} - 22\,603,81\text{€}) / 24\,299,31\text{€} * 100\% = 6,98\%$

2.2.2 Oplotenie predné

Predné oplotenie od MK je zrealizované s betónovými základmi, betónovou podmurovkou a s výplňou z rámového pletiva medzi oceľovými stĺpkami. V oplotení sa nachádza 1 ks kovových plotových vrátok. Znalec ohodnocuje oplotenie len na šírku pozemku parc.č.411/4, ktorý je vo vlastníctve vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti.

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 | 10,30m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 10,30m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 53,98 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 16,48m ² | 435 | 14,44 €/m |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

Dĺžka plotu: 10,3 m
Pohľadová plocha výplne: 10,3*1,6 = 16,48 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie predné | 1972 | 48 | 2 | 50 | 96,00 | 4,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(10,30m * 53,98 \text{ €/m} + 16,48m^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,618 * 0,95$ | 2 295,81 |
| Technická hodnota | 4,00 % z 2 295,81 € | 91,83 |

2.2.3 Studňa

Kopaná studňa sa nachádza na susednom pozemku parc.č.412/3. Má hĺbku cca 10,0 m a slúži ako zdroj vody pre rodinným dom. Súčasťou studne je elektrické čerpadlo.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|---|---|
| Typ: | kopaná |
| Hĺbka: | 10 m |
| Priemer: | 1000 mm |
| Počet elektrických čerpadiel: | 1 |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 2,618$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,95$ |
| Rozpočtový ukazovateľ: | do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa | 1939 | 81 | 19 | 100 | 81,00 | 19,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,618 * 0,95$ | 3 758,83 |
| Technická hodnota | 19,00 % z 3 758,83 € | 714,18 |

2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka slúži na pripojenie domu na zdroj pitnej vody - studňa. Prípojka bola vybudovaná v roku 1972

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

| | |
|---|-------------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$ |
| Počet merných jednotiek: | 8 bm |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 2,618$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,95$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka | 1972 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$ | 825,52 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 825,52 € | 165,10 |

2.2.5 Armatúrna šachta

Armatúrna šachta je umiestnená na vodovodnej prípojke. Je zrealizovaná ako betónová s poklopom. V šachte je umiestnená domáca vodáreň.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,2 * 1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Armatúrna šachta | 1972 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$ | 1 399,82 |
| Technická hodnota | 20,00 % z 1 399,82 € | 279,96 |

2.2.6 Domáce vodáreň

Domáca vodáreň sa nachádza v armatúrnej šachte.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Domáce vodáreň | 2000 | 20 | 10 | 30 | 66,67 | 33,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,618 * 0,95$ | 549,00 |
| Technická hodnota | $33,33 \% \text{ z } 549,00 \text{ €}$ | 182,98 |

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka slúži na odvádzanie splaškových odpadových vôd do žumpy umiestnenej v predzáhradke rodinného domu.

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: 18,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 | 1972 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $18 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$ | 1 270,51 |
| Technická hodnota | $20,00 \% \text{ z } 1 270,51 \text{ €}$ | 254,10 |

2.2.8 Žumpa

Žumpa je zrealizovaná ako betónová monolitická s poklopom. Je umiestnená v predzáhradke rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,0 \cdot 2,2 \cdot 1,7 = 11,22 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1972 | 48 | 12 | 60 | 80,00 | 20,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $11,22 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,618 \cdot 0,95$ | 3 010,42 |
| Technická hodnota | $20,00 \% \text{ z } 3\,010,42 \text{ €}$ | 602,08 |

2.2.9 Plynová prípojka

Plynová prípojka slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejný STL rozvod zemného plynu uložený v priľahlej miestnej komunikácii.

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: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plynová prípojka | 1994 | 26 | 24 | 50 | 52,00 | 48,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$ | 175,46 |
| Technická hodnota | $48,00 \% \text{ z } 175,46 \text{ €}$ | 84,22 |

2.2.10 Prípojka NN

Vzdušná NN prípojka slúži na pripojenie objektu rodinného domu na verejný rozvod NN vedený v pril'ahlej miestnej komunikácii.

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.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 NN | 1972 | 48 | 2 | 50 | 96,00 | 4,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $20 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$ | 2 218,99 |
| Technická hodnota | $4,00 \% \text{ z } 2 218,99 \text{ €}$ | 88,76 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom s.č.283 | 150 453,40 | 48 912,40 |
| Hospodárska budova | 22 603,81 | 9 041,52 |
| Oplotenie predné | 2 295,81 | 91,83 |
| Studňa | 3 758,83 | 714,18 |
| Vodovodná prípojka | 825,52 | 165,10 |
| Armatúrna šachta | 1 399,82 | 279,96 |
| Domáce vodáreň | 549,00 | 182,98 |
| Kanalizačná prípojka | 1 270,51 | 254,10 |
| Žumpa | 3 010,42 | 602,08 |
| Plynová prípojka | 175,46 | 84,22 |
| Prípojka NN | 2 218,99 | 88,76 |
| Celkom: | 188 561,57 | 60 417,13 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne mesta Keť, južne od centra obce v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do najužšieho centra obce je cca 200 m.

V obci Keť sa nachádza autobusová zastávka prímestskej dopravy, základná a materská škola, pošta, obecný úrad a obchody so základným sortimentom tovarov.



Dom je umiestnený pri hlavnej miestnej komunikácii. Prístup k objektu rodinného domu z tejto miestnej komunikácie, pričom prístup do dvora je možný len pešo cez objekt rodinného domu s.č.283, pretože dom je zrealizovaný na celú šírku pozemku. Prístup do dvora motorovými vozidlami je možný len cez susedný pozemok parc.č.412/3, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. V priľahlej miestnej komunikácii sú uložené verejné rozvody

vody, zemného plynu, NN a telekomunikačné rozvody.

Dom sa nachádza na rovinatom pozemku obdĺžnikového tvaru.

Orientácia okien obytných miestností je prevažne na severovýchod.

Miera evidovanej nezamestnanosti v regióne sa dlhodobo pohybuje okolo 10% .

Vzhľadom na skutočnosť, že sa rodinný dom nachádza v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a zároveň na základe negatívneho vplyvu na všeobecnú hodnotu vyplývajúcu zo skutočnosti, že na ohodnocované nehnuteľnosti začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby, stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na hodnotu 0,25.

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je svojím riešením určená výhradne na bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na umiestnenie a technický stav, objekt nepredstavuje žiadne významnejšie riziká z hľadiska budúceho využitia.

Riziko z hľadiska predajnosti objektu predstavuje skutočnosť, že na nehnuteľnosť je v zmysle údajov na LV č.408 je na ohodnocované nehnuteľnosti začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _i | Výsledok k _{PDI} *v _i |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | IV. | 0,138 | 13 | 1,79 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | II. | 0,500 | 30 | 15,00 |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | IV. | 0,138 | 8 | 1,10 |
| | nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 0,750 | 7 | 5,25 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,250 | 6 | 1,50 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | II. | 0,500 | 10 | 5,00 |
| | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |
| | malá hustota obyvateľstva | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | IV. | 0,138 | 5 | 0,69 |
| | orientácia hlavných miestností k SZ - SV | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 0,750 | 6 | 4,50 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|--------------|
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | III. | 0,250 | 7 | 1,75 |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | IV. | 0,138 | 7 | 0,97 |
| | železnica, alebo autobus | | | | |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) | IV. | 0,138 | 10 | 1,38 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | V. | 0,025 | 8 | 0,20 |
| | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | | | | |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby | II. | 0,500 | 9 | 4,50 |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | | | | |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. | III. | 0,250 | 8 | 2,00 |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,025 | 7 | 0,18 |
| | žiadna možnosť rozšírenia | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,025 | 4 | 0,10 |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | | | | |
| 19 | Názor znalca | IV. | 0,138 | 20 | 2,76 |
| | problematická nehnuteľnosť | | | | |
| Spolu | | | | 180 | 57,67 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 57,67 / 180$ | 0,32 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 60\,417,13 \text{ €} * 0,320$ | 19 333,48 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v intraviláne mesta Keť, južne od centra obce v zástavbe starších rodinných domov. Vzdialenosť do najužšieho centra obce je cca 200 m.

Pozemok sa skladá z parcely č.411/4 - plocha zastavaná rodinným domom s.č.283, predzáhradka a dvor okolo domu, ako aj záhrada za rodinným domom.

V obci Keť sa nachádza autobusová zastávka prímestskej dopravy, základná a materská škola, pošta, obecný úrad a obchody so základným sortimentom tovarov.

Pozemok umiestnený pri hlavnej miestnej komunikácii. Prístup k do zadnej časti pozemku je možný len pešo cez objekt rodinného domu s.č.283, pretože dom je zrealizovaný na celú šírku pozemku. Prístup do dvora motorovými vozidlami je možný len cez susedný pozemok parc.č.412/3, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. V príľahlej miestnej komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, zemného plynu, NN a telekomunikačné rozvody.

Jedná sa o rovinatý pozemok obdĺžnikového tvaru.

Pozemok sa nachádza v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie.

Obmedzený prístup k zadnej časti pozemku ako aj skutočnosť, že na ohodnocované nehnuteľnosti bol začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby je zohľadnená v použitom koeficiente redukujúcich faktorov.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 411/4 | zastavané plochy a nádvoría | 954,00 | 1/1 | 954,00 |

Obec:

Keť

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

| 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 | 0,90 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu | 1,00 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) | 1,00 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,95 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|-----------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | k _{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,95 | 1,2282 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | V _{Š_{H_{MJ}}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 1,2282 | 4,08 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 411/4 | 954,00 m ² * 4,08 €/m ² * 1/1 | 3 892,32 |
| Spolu | | 3 892,32 |

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

| Názov | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|---------------------|------|---------|---------|---------------|
| Rodinný dom s.č.283 | | 0,00 | 245,54 | 2 |
| Hospodárska budova | | 0,00 | 68,93 | 1 |

Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|---------------|---------------|-------------|
| Pozemok | 411/4 | 954,00 |

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.283, LV č.408, k.ú. Keť s príslušenstvom a pozemku parc.č. 411/4, LV č.408, k.ú. Keť, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Rodinný dom s.č.283 | 15 651,97 |
| Hospodárska budova | 2 893,29 |
| Oplotenie predné | 29,39 |
| Studňa | 228,54 |
| Vodovodná prípojka | 52,83 |
| Armatúrna šachta | 89,59 |
| Domáce vodáreň | 58,55 |
| Kanalizačná prípojka | 81,31 |
| Žumpa | 192,67 |
| Plynová prípojka | 26,95 |
| Prípojka NN | 28,40 |
| Pozemky | |
| Pozemok - parc. č. 411/4 (954 m ²) | 3 892,32 |
| Všeobecná hodnota celkom | 23 225,80 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 23 200,00 |

Slovom: Dvadsaťtritisícdvesto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziko z hľadiska predajnosti objektu predstavuje skutočnosť, že na nehnuteľnosť je v zmysle údajov na LV č.408 je na ohodnocované nehnuteľnosti začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

V Trenčine dňa 10.07.2020

Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zn.: DD 7-2020, zo dňa 21.01.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 408, k.ú. Keť, zo dňa 10.02.2020
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 10.02.2020
4. Potvrdenie OcÚ Keť o veky stavby zo dňa 19.08.2004
5. Informácia o obci Keť
6. RD s.č.283 - pôdorys I.NP
7. 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 Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 90/2020

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

Ing. Juraj SEDLÁČEK