

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávatel' : **MBtrend, s.r.o.**
Tomášikova 16550/3
821 01 Bratislava
- pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou
Dupos dražobná spol. s r.o.
Tamaškovičova 17
917 01 Trnava

Objednávka zo dňa: 26.09.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 252/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 207 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 194/429 v k.ú. Opoj** a pozemkov parc.č. 194/5, 194/109 a 194/429, evidovaných na LV č. 478 v k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava.

Počet strán (z toho príloh) : 34 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 + 2xCD

Vypracované v Trnave, dňa : 12.11.2018

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 207 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 194/429 v k.ú. Opoj a pozemkov parc.č. 194/5, 194/109 a 194/429, evidovaných na LV č. 478 v k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava.

- pozemky parc.č.194/5, 194/109 a 194/429 v k.ú. Opoj
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 207, postavený na parcele číslo 194/429 v k.ú. Opoj

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 19.10.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.11.2018

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Notárska zápisnica - Kúpna zmluva č. Nz 323/91, zo dňa 24.05.1991 - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania rodinného domu súp.č. 207, zo dňa 13.07.2015 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 478, k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava, zo dňa 29.10.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava, zo dňa 29.10.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- 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)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2018, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [-],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M . V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V $\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 V_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 478 vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.10.2018.
Okres - Trnava, Obec- Opoj, Katastrálne územie - Opoj.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. Výmera v m² Druh pozemku Spôsob využ.p. Umiest.poz. Právny vzťah Druh ch.n.

194/5	131	Zastavané plochy a nádvoría	18	1
194/109	157	Zastavané plochy a nádvoría	18	1
194/429	113	Zastavané plochy a nádvoría	15	1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
207	194/429	10	rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hudek Pavol a Katarina Hudková r. Kudláčová, Botanická 18, Trnava, SR

Dátum narodenia : 14.06.1949

Dátum narodenia : 21.10.1947

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Poznámka

P 18/2018 - na parcely registra C č. 194/5, 194/109, 194/429 a rodinný dom s. č. 207 na parcele registra C č. 194/429: Oznámenie č. 0292/006410 o začatí výkonu záložného práva (V 4589/15) zo dňa 05.01.2018; Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - 14/18

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva s vecným bremenom RI,V 1134/91 - v.z. 31/91

- Z 4264/15: Potvrdenie na stavbu OcÚ Č.j. 273/2015 zo dňa 13.07.2015, geometrický plán č. 156/2015, úradne overený pod č. 867/15 - 238/15

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo na pozemky registra C KN par.č. 194/5, 194/109, 194/429 a rodinný dom s.č. 207 na par.č. 194/429 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, V 4589/15 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam, vklad povolený dňa 27.07.2015 - 239/15

Iné údaje:

- Z 4265/15: Žiadosť o výmaz vecného bremena zo dňa 24.07.2015, Úmrtné listy - 238/15

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 19.10.2018. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté podklady a znalecký posudok č. 87/2015, vypracovaný Ing. Ľudmila Ševčíková. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 19.10.2018.

d) Technická dokumentácia:

Bol predložený vek rodinného domu, Kúpna zmluva, Pôdorys zadávateľom nebol predložený a nakoľko nebola sprístupnená nehnuteľnosť, sa v prílohách znaleckého posudku nenachádza.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Hudek Pavol, nar. 14.06.1949 a Katarina Hudková r. Kudláčová, nar. 21.10.1947, bytom Botanická 18, Trnava, SR, so spoluvlastníckym podielom

1/1. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté:- Kúpna zmluva s vecným bremenom, Potvrdenie na stavbu OcÚ Č.j. 273/2015 zo dňa 13.07.2015, geometrický plán č. 156/2015, úradne overený pod č. 867/15 - 238/15

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 478, rodinný dom s.č. 207, postavený na pozemku parc.č. 194/429, a pozemky parc.č. 194/429, 194/109 a 194/5 evidované ako zastavané plochy a nádvoria 401 o výmere spolu 2088m².

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

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

Rodinný dom - súp.č. 207 postavený na parc.č. 194/429 v k.ú. Opoj.

Ploty - uličný, záhradný

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, plynová prípojka, spevnené plochy, studňa.

Pozemky - parcela číslo 194/429, 194/109 a 194/5 v k.ú. Opoj.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 207, Opoj, okr. Trnava

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 207 sa nachádza v obci Opoj, na fekventovanej komunikácii v lokalite rodinných domov v štandardnom prevedení. Ide o samostatne stojací rodinný dom s 1.NP bez podpivničením so sedlovou strechou, napojený na verejné rozvody vody, kanalizáciu, plyn, elektriku a telekomunikačné rozvody. Objekt bol daný do užívania v roku 1953, prístavba v roku 1970. V roku 2005 bola prevedená kompletná rekonštrukcia., podrezanie muriva s izoláciou, nové podlahy, odstránenie a domurovanie nových priečok, nový krov, strešná krytina a klampiarske konštrukcie, nové rozvody NN, kanalizácie, plynu, nové okná, omietky, rekonštrukcia kúpeľne a kuchyne. Na základe použitých stavebných materiálov, kvality vyhotovenia ako aj technického stavu som životnosť rodinného domu stanovila na 100 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie- dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozičné riešenie:

Pôdorysný tvar objektu je obdĺžnikového tvaru.

1.NP – komora, samostatné WC, kúpeľňa, chodba, kuchyňa s jedálňou, obývací priestor, predsieň, šatňa, spálňa.

Konštrukčno – materiálový popis:

Objekt je postavený na betónových základových s vodorovnou izoláciou. Zvislé konštrukcie, obvodové steny murované z tehál – iný materiál, pórobetón hrúbky nad 400-500mm, deliace konštrukcie murované. Obvodový plášť rodinného domu je s povrchovou úpravou na báze umelých látok s čiastočným zateplením, vnútorné steny sú vápenno cementové s náterom. Stropy sú železobetónové s rovným podhľadom, zastrešenie väznicovou sedlovou strechou s betónovou dvojdrážkovou krytinou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. V kúpeľni, vaňa v samostatnom WC a kuchyni keramický obklad, okná plastové s izolačným dvojsklom, okenné plastové žalúzie. Podlahy veľkoplošné laminátové, korok v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Vykurovanie – zdroj vykurovania – lokálne plynové kachle gamatky, vnútorný rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody – plynový zásobníkový ohrievač.

Vybavenie kuchyne - nachádza sa tu kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi, elektrická rúra, sporák, nerezový drez s pákovou batériou, digestor. Keramický obklad stien nad kuchynskou doskou.

Vybavenie kúpeľne - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, keramická podlaha, keramický obklad stien. V samostatnom WC je osadený splachovací záchod s nádržkou, obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 1953. Vek domu k roku ohodnotenia je preto $2018-1953=65$ rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov - stavba na bývanie s hrúbkou obvodového plášťa 400 – 500mm. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive a zastrešení.

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. NP	1953	6,85*7,80	53,43	
1. NP	1970	6,80*8,30	56,44	
Spolu 1. NP			109,87	120/109,87=1,092

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6975

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1475

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6975 + 1475 * 1,092)/30,1260$	284,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť'	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	11,36	1953	100	65	7,38
2	Zvislé konštrukcie	13,03	1953	100	65	8,47
3	Stropy	12,31	2005	100	13	1,60
4	Zastrešenie bez krytiny	6,80	2005	80	13	1,11
5	Krytina strechy	7,93	2005	85	13	1,21
6	Klmpiarske konštrukcie	1,01	2005	85	13	0,15
7	Úpravy vnút. povrchov	4,73	2005	50	13	1,23
8	Úpravy vonk. povrchov	3,08	2010	38	8	0,65
9	Vnútorne ker. obklady	1,89	2005	50	13	0,49
10	Schody	0,00	1953	0	0	0,00
11	Dvere	2,25	2010	50	8	0,36
12	Vráta	0,00	1953	0	0	0,00
13	Okná	6,27	2005	50	13	1,63
14	Povrchy podláh	5,98	2005	40	13	1,94
15	Vykurovanie	2,84	2005	40	13	0,92
16	Elektroinštalácia	6,15	2005	40	13	2,00
17	Bleskozvod	1,83	2005	37	13	0,64
18	Vnútorný vodovod	1,30	2005	40	13	0,42
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	2005	40	13	0,08
20	Vnútorný plynovod	0,41	2005	40	13	0,13
21	Ohrev teplej vody	0,77	2005	38	13	0,26
22	Vybavenie kuchýň	5,33	2005	40	13	1,73
23	Hygienické zariadenia a WC	2,66	2005	40	13	0,86
24	Výťahy	0,00	1953	0	0	0,00
25	Ostatné	1,83	2010	38	8	0,39
	Opotrebenie					33,65%
	Technický stav					66,35%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1953		
Východisková hodnota	284,99 €/m ² *109,87 m ² *2,468*0,95	73 413,77
Technická hodnota	66,35% z 73 413,77	48 710,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	73 413,77	48 710,04
Spolu	73 413,77	48 710,04

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Sklad - pac.č. 194/5****POPIS STAVBY**

Ide o samostatne stojací objekt s 1.NP s podpivničením so šikmou strechou, postavený na betónových základoch, zvisle konštrukcie murované z tehál, drevený krov s azbestocementovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná a dvere jednoduché drevené, podlaha v suteréne hlinená, murivo a strop betónové.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1963	3,00*4,50	13,5	18/13,5=1,333
1. NP	1963	4,50*3,00	13,5	18/13,5=1,333

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	-	1735
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
4	Stropy		

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhladom	-	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	-	230
5	Krov		
	5.4 klincované väzníky a ostatné	-	540
6	Krytina strechy na krove		
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	-	310
8	Klmpiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	100
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	-	240
10	Vnútoraná úprava povrchov		
	10.2 vápenná hladká omietka	-	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)		
	11.7 mäkké drevo bez podstupníc	-	330
12	Dvere		
	12.5 rámové s výplňou	255	255
13	Okná		
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	65
14	Podlahy		
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	145
18	Elektroinštalácia		
	18.4 len svetelná - poistky	190	190
	Spolu	2255	5300

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	-	-
--	--------------	---	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2255 + 0 * 1,333)/30,1260$	74,85
1. NP	$(5300 + 0 * 1,333)/30,1260$	175,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1963	55	25	80	68,75	31,25
1. NP	1963	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	$74,85 \text{ €/m}^2 * 13,50 \text{ m}^2 * 2,468 * 0,95$	2 369,16

Technická hodnota	31,25% z 2 369,16	740,36
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	175,93 €/m ² *13,50 m ² *2,468*0,95	5 568,55
Technická hodnota	31,25% z 5 568,55	1 740,17

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 369,16	740,36
1. nadzemné podlažie	5 568,55	1 740,17
Spolu	7 937,71	2 480,53

2.2.2 Plot uličný

Uličný plot má betónové základy, murovaný z tehál s povrchovou úpravou - omietka, kde sú osadené vráta a vrátka.

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	11,60m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	13,92m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 11,60 m
Pohľadová plocha výplne: 11,60*1,20 = 13,92 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1997	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,60\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 13,92\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,468 * 0,95$	2 336,77
Technická hodnota	65,00 % z 2 336,77 €	1 518,90

2.2.3 Plot záhadný pravý

Betónové základy, murovaný z tehál s povrchovou úpravou - omietka.

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	16,20m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	16,20m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 16,20 m
Pohľadová plocha výplne: 16,202,00 = 16,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhadný pravý	1997	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,20\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 16,20\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,468 * 0,95$	1 834,56
Technická hodnota	30,00 % z 1 834,56 €	550,37

2.2.4 Studňa - narážaná

Studňa slúži ako zdroj pitnej vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	narážaná
Hĺbka:	10 m
Priemer:	300 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,468$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - narážaná	1953	65	35	100	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 10\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,468 * 0,95$	2 106,69
Technická hodnota	35,00 % z 2 106,69 €	737,34

2.2.5 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejnej siete cez vodomernú šachtu do rodinného domu.

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	18,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,468$
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	2005	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,2 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	1 813,12
Technická hodnota	78,33 % z 1 813,12 €	1 420,22

2.2.6 Vodovodná prípojka - zo studne

Dom je pripojený na vlastný zdroj vody zo studne z ktorej je prípojka do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
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 - zo studne	1963	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	1 108,34
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\ 108,34 \text{ €}$	92,32

2.2.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta sa nachádza pri rodinnom domom.

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: $1,00 * 0,90 * 1,50 = 1,35 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
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	2005	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,35 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,468 * 0,95$	804,82
Technická hodnota	$78,33 \% \text{ z } 804,82 \text{ €}$	630,42

2.2.8 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je vedená vo dvore rodinného domu a napojená na verejnú kanalizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
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	2005	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	3 164,20
Technická hodnota	$78,33 \% \text{ z } 3 164,20 \text{ €}$	2 478,52

2.2.9 Plynová prípojka

Prípojka plynu vedená z verejných sietí do rodinného domu, osadená v oplotení rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 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: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
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	1997	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,468 * 0,95$	330,82
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 330,82 \text{ €}$	215,03

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené z monolitického betónu hr. 100cm, tvoria vstup do domu a chodník v záhrade.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégorieia: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,05 * 18,60 = 93,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,468$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2005	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	93,93 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,468 * 0,95	1 900,57
Technická hodnota	67,50 % z 1 900,57 €	1 282,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 207, Opoj, okr. Trnava	73 413,77	48 710,04
Sklad - pac.č. 194/5	7 937,71	2 480,53
Ploty		
Plot uličný	2 336,77	1 518,90
Plot záhadný pravý	1 834,56	550,37
Celkom za Ploty	4 171,33	2 069,27
Studňa - narážaná	2 106,69	737,34
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 813,12	1 420,22
Vodovodná prípojka - zo studne	1 108,34	92,32
Vodomerná šachta	804,82	630,42
Kanalizačná prípojka	3 164,20	2 478,52
Plynová prípojka	330,82	215,03
Spevnené plochy	1 900,57	1 282,88
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 121,87	6 119,39
Celkom:	96 751,37	60 116,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Opoj je obec na Slovensku v okrese Trnava. Obec je vzdialená približne 10 km od Trnavy, cesta autobusom do Trnavy trvá 10 minút. Vzdialenosť centra Bratislavy od Opoja predstavuje 50 km a po diaľnici trvá cesta približne 30 minút. Opoj leží v Podunajskej nížine na východnom okraji Trnavskej pahorkatiny

Obec ponúka dobrú občiansku vybavenosť – škôlka, škola, ihrisko, pošta, obchody a rôzne služby, knižnica, rýchla dostupnosť do okolitých miest Sereď, Senec, Trnava, Bratislava 80km, autobusovým spojením. V obci sa konajú rôzne kultúrne podujatia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je využívaná na daný účel - na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65. Dopyt po nehnuteľnostiach je v rovnováhe.

Ohodnocované objekty sa nachádzajú v tesnej blízkosti centra obce Opoj s počtom obyvateľstva do 1000, hustota obyvateľov nízka s napojením na všetky inžinierske siete. Pozemky sú ovinaté, orientácia obytných miestností na J-Z stranu, neboli zistené konfliktné skupiny v okolí. nezamestnanosť 10%. Spojenie je autobusovou dopravou. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v dosahu dopravy do mesta Trnava, Senec, Bratislava. Občianska vybavenosť na úrovni, prislúchajúca malej obci, potraviny, rozličný tovar, materská a základná škola, obecný úrad, kultúrny dom, pošta, ihriská.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,300	6	7,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,950	6	11,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,358	10	3,58
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,065	8	0,52
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,358	7	2,51
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			180	182,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 182,27 / 180$	1,013
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 60 116,57 \text{ €} * 1,013$	60 898,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú.Opoj

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 194/5, 194/109 a 194/429 sú evidované na LV č. 478 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 401m². Na pozemku parc.č. 194/429 je postavený ohodnocovaný

rodinný dom súp.č. 207, ostatné pozemky tvoria dvor a záhradu. Na pozemku sa nachádzajú všetky inžinierske siete. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce, osadené v rovinnom teréne, oplotené a v udržiavanom stave s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 60% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Opoj je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
194/5	zastavané plochy a nádvoria	131	131,00	1/1	131,00
194/109	zastavané plochy a nádvoria	157	157,00	1/1	157,00
194/429	zastavané plochy a nádvoria	113	113,00	1/1	113,00
Spolu výmera					401,00

Obec: Opoj

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	55,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 401,00 \text{ m}^2 * 55,92 \text{ €/m}^2$	22 423,92 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 194/5	7 325,52
parcela č. 194/109	8 779,44
parcela č. 194/429	6 318,96
Spolu	22 423,92

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 207 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 194/429 v k.ú. Opoj a pozemkov parc.č. 194/5, 194/109 a 194/429, evidovaných na LV č. 478 v k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava.

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 neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

60 898,09 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

22 423,92 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 207, Opoj, okr. Trnava	49 343,27
Sklad - pac.č. 194/5	2 512,78
Ploty	
Plot uličný	1 538,65
Plot záhradný pravý	557,52
Spolu za Ploty	2 096,17
Studňa - narážaná	746,93
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	1 438,68
Vodovodná prípojka - zo studne	93,52
Vodomerná šachta	638,62

Kanalizačná prípojka	2 510,74
Plynová prípojka	217,83
Spevnené plochy	1 299,56
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 198,94
Spolu stavby	60 898,09
Pozemky	
Pozemky - k.ú.Opoj - parc. č. 194/5 (131 m ²)	7 325,52
Pozemky - k.ú.Opoj - parc. č. 194/109 (157 m ²)	8 779,44
Pozemky - k.ú.Opoj - parc. č. 194/429 (113 m ²)	6 318,96
Spolu pozemky (401,00 m²)	22 423,92
Spolu VŠH	83 322,01
Zaokrúhlená VŠH spolu	83 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 83 300,00 €
Slovom: Osemdesiattritisícristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

V Bratislave dňa 12.11.2018

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 478, k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava, zo dňa 29.10.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Opoj, obec Opoj, okres Trnava, zo dňa 29.10.2018 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Notárska zápisnica - Kúpna zmluva č. Nz 323/91, zo dňa 24.05.1991 - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania rodinného domu súp.č. 207, zo dňa 13.07.2015 - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 252/2018.

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

V Bratislave, 12.11.2018

.....
Ing. Dagmar Jančovičová