

Znalec: Ing. Pavol Patinka, Hviezdoslavova 313, Senica, ev. č. 912 663, č. t. 0903 842 538

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

Číslo objednávky: objednávka zo dňa 23.2.2022 - DD13 - 2022

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 71/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č. 265 s prísl. a parc 721, 722,723; 720/1,2,3,4,5; 713 v k. ú. a v obci Kuklov okr. Senica pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 28 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. 255 s príslušenstvom a pozemkami - parc. KN č. 721,722,723; 720/1,2,3,4,5; 713 v k. ú. Kuklov, okres Senica.

2. Dátum vyžiadania posudku: 23.2.2022

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.3.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.3.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpisy z katastra nehnuteľností, z listov vlastníctva č.103, 106, 3069 k. ú. Kuklov zo dňa 23.2.2022 vyhotovené cez katastrálny portál

3x kópia z katastrálnej mapy k. ú. Kuklov zo dňa 23.2.2022 vyhotovené cez katastrálny portál

5.2 Získané znalcom:

Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľnosti

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

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 v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

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

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Štatistická 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba, exekučné príkazy.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba 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 a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4 štvrťrok 2021

b/Vlastnícke a evidenčné údaje

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 3069, 106,109 k. ú. Kuklov. V popisných údajoch sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Parc. KN č. 721	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	133 m ²
Parc. KN č. 722	záhrady	o výmere	608 m ²
Parc. KN č. 723	záhrady	o výmere	202 m ²
Parc. KN č. 720/1	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	632 m ²
Parc. KN č. 720/2	záhrady	o výmere	102 m ²
Parc. KN č. 720/3	záhrady	o výmere	101 m ²
Parc. KN č. 720/4	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	6 m ²
Parc. KN č. 720/5	zastavané plochy a nádvoria	o výmere	65 m ²
Parc. KN č. 713	záhrady	o výmere	108 m ²

Stavby:

Rodinný dom č. 255 na parc. č. 721

Iná budova na parc. č. 720/4

Hospodárska budova na parc. č. 720/5

B. Vlastníci:

Vlastníkom rod. domu č. 255 s prísl. a parc. č. 721,722,723 je Vl.Vašek: spoluvlastnícky podiel: 1/1. V parc. č. 720/1,2,3,4,5 má podiel 4/12.

Vlastníčkou parc. č.713 je J. Púčková: spoluvlastnícky podiel:4/16

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech DPS financial, s. r. o. Trnava

Exekučné príkazy

Iné údaje :

Bez zápisu

c/Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.3.2022 za účasti J. Šišoláka, rodinného priateľa manž. Dobšových, ktorí v dome bývajú.

Zameranie vykonané dňa 17.3.2022

Fotodokumentácia vykonaná dňa 17.3.2022

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

c/Údaje katastra nehnuteľností

Poskytnuté príp. znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely neboli zistené.

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú premetom ohodnotenia:

Rodinný dom č. s. 255 na parc. č. 721
 Iná stavba/sklad/ na parc. č. 720/4
 Studňa
 Prípojka vody
 Žumpa
 Prípojka kanalizácie
 Spevnená plocha
 - parc. KN č. 721, 722, 723
 - parc. KN č. 720/1,2,3,4,5
 - parc. KN č. 713

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Hospodárska budova a koterec sú v zlom technickom /spadnuté strechy/. Z bezpečnostných dôvodov ich treba asanovať.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.255

POPIS STAVBY

je radový, koncový, murovaný, s 1 nadzemným podlažím, nepodpivničený. Je napojený na vodovodnú a elektrickú sieť obce, odkanalizovaný je do žumpy, vykurovaný je krbovými kachľami. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu. Podľa stavebného zákona má dom charakter rodinného domu.

Prízemie: Základy sú betónové bez vodorovnej izolácie, podmurovka tehlová v priemernej výške do 50 cm, murivo murované z pálenej tehly hr. 45 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné hladké, stropy trámčekové s podhl'adom. Krov hambáľkový, krytina strechy je pálená jednodrážková klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu žľaby a zvody a ostatné z hliníkového plechu. Fasádne omietky nad 2/3 omietanej plochy steny brizolitové z 1 strany, ostatné z hliníkového plechu dvere hladké, okná zdvojené plastové s 2-vrstvovým zasklením, žalúzie plastové, podlahy obytných miestností plávajúce a dlažby a podlahy ostatných miestností z keramickej dlažby. elektroinštalácia svetelná, rozvod vody z plastového potrubia teplej a studenej, kanalizácia z plastového potrubia do žumpy. Zdrojom TÚV je elektrický bojler, zdrojom vykurovania sú 2 ks krbové kachle. Vybavením kuchyne je kuchynský sporák plynový na PB, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové 1ks a kuchynská linka na báze dreva. Vnútorným vybavením je sprcha, vodovodné batérie sú 1 ks páková nerezová so sprchou a 1 ks páková nerezová, záchod splachovací bez umývadla. Vnútorné obklady sú, sprchy, WC a kuchyne, elektrický rozvádzač je s automatickým istením. Údržba je zanedbaná.

V r. 2011 bol dom rekonštruovaný. Boli vymenené vnútorné omietky, klampiarske konštrukcie ostatné, dvere, okná, žalúzie, podlahy a dlažby. Bolo inštalovaná elektroinštalácia, rozvod vody, kanalizácia, zdroj TÚV, zdroj vykurovania, vybavenie kuchyne, vnútorné vybavenie, vodovodné batérie, záchod, vnútorné obklady a elektrický rozvádzač.

Vek 84 rokov je stanovený na základe stavebnej konštrukcie, ZP č. 243/2013 Ing. Juríka Senica zo dňa 2.9.013 a miestnym zistením.

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	1938	19,8 * 5,6	110,88	120/110,88=1,082

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
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.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
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)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6505

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarne kachle (2 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	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	
	40.5 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		919

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6505 + 919 * 1,082)/30,1260$	248,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	11,65	76,36	8,90
2	Zvislé konštrukcie	24,64	76,36	18,82
3	Stropy	10,24	76,36	7,82
4	Zastrešenie bez krytiny	5,99	76,36	4,57
5	Krytina strechy	7,21	76,36	5,51
6	Klmpiarske konštrukcie	1,08	60,00	0,65
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,39	30,00	1,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,09	76,36	1,60
9	Vnútorne keramické obklady	0,88	30,00	0,26

10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	1,82	30,00	0,55
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,14	30,00	2,14
14	Povrchy podláh	6,80	30,00	2,04
15	Vykurovanie	1,21	30,00	0,36
16	Elektroinštalácia	5,32	30,00	1,60
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorový vodovod	1,48	30,00	0,44
19	Vnútorová kanalizácia	0,13	30,00	0,04
20	Vnútorový plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,88	30,00	0,26
22	Vybavenie kuchýň	3,56	30,00	1,07
23	Hygienické zariadenia a WC	1,48	30,00	0,44
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,01	76,36	0,77
Opotrebenie				59,46%
Technický stav				40,54%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	248,93 €/m ² *110,88 m ² *2,851*0,95	74 756,90
Technická hodnota	40,54% z 74 756,90	30 306,45

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad na parc. č. 720/4

POPIS STAVBY

je prízemný, pozostáva z 1 miestnosti, vymurovaný na základových pásoch, hr. muriva 30 cm z pórobetónových kvádrov, stropy sú železobetónové. Krytina plochej strechy je plechová, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné omietky sú hladké vápenné, hladké dvere, podlahy z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná.

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	1975	2,7 * 2,1	5,67	18/5,67=3,175

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
Spolu		4070

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4070 + 0 * 3,175)/30,1260$	135,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$135,10 \text{ €/m}^2 * 5,67 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	2 074,72
Technická hodnota	$41,25\% \text{ z } 2 074,72$	855,82

2.2.2 Plotové vráta a vrátka

sú plechové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Plotové vráta a vráтка	1973	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 \text{ €/ks} + 1ks * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	1 032,57
Technická hodnota	10,91 % z 1 032,57 €	112,65

2.2.3 Studňa

s plášťom z betónových rúr, s ručnou pumpou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 1000 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1938	84	16	100	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,851 * 0,95$	2 096,12
Technická hodnota	16,00 % z 2 096,12 €	335,38

2.2.4 Prípojka vody

pozostáva z PVC rúr. Privádza vodu zo studne do 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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2011	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 011,36
Technická hodnota	78,00 % z 1 011,36 €	788,86

2.2.5 Žumpa

je betónová ,s ocelovým poklopom.

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: $10,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	2011	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	2 921,88
Technická hodnota	$86,25 \% \text{ z } 2 921,88 \text{ €}$	2 520,12

2.2.6 Prípojka kanalizácie

pozostáva z PVC rúr.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $15,0 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2011	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 429,66
Technická hodnota	$86,25 \% \text{ z } 1 429,66 \text{ €}$	1 233,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.255	74 756,90	30 306,45
Sklad na parc. č. 720/4	2 074,72	855,82
Plotové vráta a vráтка	1 032,57	112,65
Studňa	2 096,12	335,38
Prípojka vody	1 011,36	788,86
Žumpa	2 921,88	2 520,12
Prípojka kanalizácie	1 429,66	1 233,08
Celkom:	85 323,21	36 152,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v širšom centre obce Kuklov s počtom obyvateľov asi 740, je radový, koncový, nepodpivničený, má 1 nadzemné podlažia. Dopravné spojenie je možné autobusovou a vlakovou dopravou. Z inž. sietí je v mieste prípojka elektriny, vody a plynu.

V obci je OÚ, pošta, ZŠ I. stupeň a obchod s potravinami. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na JV - JZ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Záložné právo, exekučné príkazy

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Vzhľadom na miesto, polohu, vybavenie, vek, použité stavebné materiály, pozemky patriace k nehnuteľnosti a situáciu na trhu s nehnuteľnosťami som Kpd zvýšil o 0,15. Priemerný Kpd by nevyjadroval reálnu hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, - s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, obchod s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,450	7	3,15
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
Spolu				180	128,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 128,84/ 180	0,716
Všeobecná hodnota	VŠH _S = TH * k _{PD} = 36 152,36 € * 0,716	25 885,09 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvoría, Záhrady

POPIS

sa nachádzajú v širšom centre v obytnej časti obce Kuklov s počtom obyvateľov asi 740. Slúžia ako plocha pod rodinným domom so štandardným vybavením, dvor a záhrada s krátkou pešou dosiahnuteľnosťou k zastávke autobusu a vlaku. Ide o plochu s dobrou vybavenosťou /elektrina, voda, plyn/. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
721	zastavaná plocha a nádvorie	133,00	1/1	133,00
722,723	záhrada	810,00	1/1	810,00
Spolu výmera				943,00

Obec: Kuklov
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy 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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,70
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferencie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,25 * 2,70 * 1,00$	3,4172
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4172$	11,35 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 721	133,00 m ² * 11,35 €/m ² * 1/1	1 509,55
parcela č. 722,723	810,00 m ² * 11,35 €/m ² * 1/1	9 193,50
Spolu		10 703,05

3.2.1.2 Zastavané plochy a nádvorcia, Záhrady

POPIS

sa nachádzajú v širšom centre v obytnej časti obce Kuklov s počtom obyvateľov asi 740. Slúžia ako plocha pod rodinným domom so štandardným vybavením, dvor a záhrada s krátkou pešou dosiahnuteľnosťou k zastávke autobusu a vlaku. Ide o plochu s dobrou vybavenosťou /elektrina, voda, plyn/. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
720/1,4,5	zastavaná plocha a nádvorie	703,00	4/12	234,33
720/2,3	záhrada	203,00	4/12	67,67
Spolu výmera				302,00

Obec: Kuklov
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	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy 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	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,25
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,70
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,25 * 2,70 * 1,00	3,4172
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{Š_{H_{MJ}}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 3,4172	11,35 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 720/1,4,5	$703,00 \text{ m}^2 * 11,35 \text{ €/m}^2 * 4/12$	2 659,68
parcels č. 720/2,3	$203,00 \text{ m}^2 * 11,35 \text{ €/m}^2 * 4/12$	768,02
Spolu		3 427,70

3.2.1.3 Záhrady

POPIS

sa nachádzajú v širšom centre v obytnej časti obce Kuklov s počtom obyvateľov asi 740. Slúžia ako záhrada pri rodinnom domo so štandardným vybavením s krátkou pešou dosiahnuteľnosťou k zastávke autobusu a vlaku. Ide o plochu s dobrou vybavenosťou /elektrina, voda, plyn/. V lokalite je zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
713	záhrada	108,00	4/16	27,00

Obec: Kuklov
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy 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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,25
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,70
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,25 * 1,25 * 2,70 * 1,00$	3,4172
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4172$	11,35 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 4/16 * 1 225,80 \text{ €}$	306,45 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 713	$108,00 \text{ m}^2 * 11,35 \text{ €/m}^2 * 4/16$	306,45

Spolu	306,45
--------------	---------------

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.255	803 6	0,00	110,88	1
Sklad na parc. č. 720/4	815	0,00	5,67	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavané plochy a nádvoría	721	133,00
Záhrady	722,723	810,00
Zastavané plochy a nádvoría	720/1,4,5	234,33
Záhrady	720/2,3	67,67
Záhrady	713	27,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 255 s príslušenstvom a pozemkov - parc. KN č. 721 ,722,723; 720/1,2,3,4,713 k. ú. Kuklov. Všeobecná hodnota je 40 300,-€

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.255	21 699,42	1/1	21 699,42
Sklad na parc. č. 720/4	612,77	1/1	612,77
Plotové vráta a vrátka	80,66	1/1	80,66
Studňa	240,13	1/1	240,13
Prípojka vody	564,82	1/1	564,82
Žumpa	1 804,41	1/1	1 804,41
Prípojka kanalizácie	882,89	1/1	882,89
Pozemky			
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 721 (133 m ²)	1 509,55	1/1	1 509,55
Záhrady - parc. č. 722,723 (810 m ²)	9 193,50	1/1	9 193,50
Zastavané plochy a nádvoría - parc. č. 720/1,4,5 (234,33 m ²)	7 979,05	4/12	2 659,68
Záhrady - parc. č. 720/2,3 (67,67 m ²)	2 304,05	4/12	768,02
Záhrady - parc. č. 713 (27 m ²)	1 225,80	4/16	306,45

Všeobecná hodnota celkom	40 322,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	40 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťtisícristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Záložné právo, exekučné príkazy

V Senici, dňa 22.03.2022

Ing. Pavol Patinka

IV. PRÍLOHY

- 1 objednávka
- 3 výpisy z LV
- 2 kópie z mapy
- 2 nákresy
- 1 list s 9 - imi fotografiami

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaná v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912 663.

Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 71/2022

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