

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 23.10.2018, sp.zn. PDS-113/3-2018-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 67/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 765 na pozemku parcelné číslo 589/16, Garáže súpisné číslo 1629 na pozemku parcelné číslo 589/142, pozemkov parcelné číslo 589/16, 589/66, 589/114 589/142, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Marcelová, obec Marcelová, okres Komárno, vedených na LV č. 1151.

Počet strán (z toho príloh): 38 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 30.11.2018

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 765 na pozemku parcelné číslo 589/16, Garáže súpisné číslo 1629 na pozemku parcelné číslo 589/142, pozemkov parcelné číslo 589/16, 589/66, 589/114 589/142, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Marcelová, obec Marcelová, okres Komárno, vedených na LV č. 1151.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
19.11.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
19.11.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 101/2009, vypracoval dňa 14.11.2009 znalec Ing. Dionýz Szegi - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 19.11.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 1151 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.11.2018 (aktualizácia dňa 28.11.2018), okres Komárno, obec Marcelová, katastrálne územie Marcelová - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 589/16, 589/66, 589/114 589/142 - vytvorená dňa 29.11.2018 cez katastrálny portál, okres Komárno, obec Marcelová, katastrálne územie Marcelová - príloha č. 4,
- Potvrdenie o veku pôvodnej stavby a prístavby rodinného domu, vydala Obec Marcelová dňa 14.10.2007 pod číslom 17/2007 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 101/2009 - príloha č. 5,
- Grafické nákresy rodinného domu a garáže pre účely ohodnotenia – prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 101/2009 - príloha č. 6,
- Fotodokumentácia - príloha č. 7.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- 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 obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ľarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 1151 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 29.11.2018, okres Komárno, obec Marcelová, katastrálne územie Marcelová - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 19.11.2018. Obhliadky sa zúčastnila užívateľka ohodnocovaných nehnuteľností, matka vlastníka.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 101/2009, ktorý vypracoval dňa 14.11.2009 znalec Ing. Dionýz Szegi, z posudku príloh boli prevzaté potvrdenie o veku pôvodnej stavby a prístavby rodinného domu, grafické nákresy rodinného domu a garáže pre účel stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 589/16,
- vinica, parcelné číslo 589/66,
- záhrady, parcelné číslo 589/114,
- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 142,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 765 na pozemku parcelné číslo 589/16,

Garáže:

- garáž súpisné číslo 1629 na pozemku parcelné číslo 589/142,

Drobné stavby:

- hospodárska prístavba,

Ploty:

- oplotenie od ulice,
- plot medzi dvorom a záhradou,
- oplotenie záhrady,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- armatúrna šachta,
- kanalizačná prípojka,
- žumpa,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- betónové chodníky pri RD,
- betónové príjazdové pásy ku garáži.

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

Predmetom ohodnotenia nie je pozemok parcelné číslo 589/141 v zmysle objednávky. (Ide o dvor okolo rodinného domu, cez ktorý je jediný prístup k rodinnému domu aj garáži).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 765 na p.č. 589/16

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 765 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 589/16 v obci Marcelová. Ide o samostatne stojaci prízemný dom bez podpivničenia s valbovou strechou, dom je zásobovaný vodou z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu, splašková kanalizácia vedená do betónovej akumuláčnej nádrže, vybudovaná je elektrická prípojka, elektromerná skrinka je v bočnom murive, vybudovaná je plynová prípojka plynomerná skrinka je vo fasádnom murive od ulice, pôvodná stavba bola postavená v roku 1927, prístavba dvoch izieb, chodby, kúpeľne a výlezu bola v roku 1968, po nadobudnutí terajším vlastníkom v roku 1987 boli na rodinnom dome vykonané rozsiahle rekonštrukčné a modernizačné práce, čiastočné dispozičné zmeny, zavedenie vody z verejného vodovodu, prípojka plynu, prípojka kanalizácie do novovybudovanej žumpy, vnútorné inštalácie elektro a plynu, kúrenie prerobené na ústredné teplovodné, nové vonkajšie omietky, nová strešná krytina a oprava konštrukcie krovu. V roku 2007 boli vykonané ďalšie rekonštrukčné práce, nový kotol ÚK, nové nášľapné vrstvy podláh a čiastočne nové omietky, v roku 2009 nové okná, nášľapné vrstvy podláh, zariadenie kúpeľne, nové rozvody vody a kanalizácie v kúpeľni.

Rodinný dom je založený v pôvodnej časti na základových pásoch z betónu a kameňa, prístavba je na betónových základových pásoch s dodatočnou vodorovnou hydroizoláciou, steny pôvodnej časti sú prevažne z udusanej hliny resp. z nepálených tehál, steny prístavby sú z pálenej tehly a škarobetónových tvárnic, stropy sú drevené trámové prevažne s omietnutým podhľadom, v kúpeľni a chodbe je znížený

sadrokartónový podhľad, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné vápenné hladké, keramický obklad je v kúpeľni a v kuchyni za linkou, krov je drevený väznicový, strecha valbová s pálenou dvojdrážkovou krytinou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okenné parapety z hliníkového plechu, hlavné vchodové dvere sú drevené z masívu s čiastočným presklením, interiérové dvere sú prevažne drevené hladké plné aj presklené, okná sú z euro profilov s izolačným dvojsklom, prevažne doplnené vnútornými hliníkovými žalúziami, nášľapné vrstvy podláh sú veľkoplošné laminátové, v kúpeľni je keramická dlažba, v komore PVC, ostatné z cementového poteru, vykurovanie domu je ústredné teplovodné kotlom na zemný plyn aj s prípravou TÚV, umiestneného v kotolni, radiátory sú panelové, pre doplnkové kúrenie sú osadené kachle na chodbe, elektroinštalácia je svetelná aj motorická s rozvádzačom s automatickými ističmi, alternatívnym ohrevom vody je elektrický zásobníkový ohrievač.

Rodinný dom dispozične pozostáva zo vstupnej a spojovacej chodby, 4 izieb, kuchyne, zadnej chodby s výlezom, potravinovej komory, kotolne, čiernej kuchyne, v kúpeľni je sprchovacia kabínka s multifunkčným sprchovacím panelom, keramické umývadlo s pákovou batériou a kombi záchod. V kuchyni je kútová kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou nástennou batériou, kombinovaný sporák v nerezovom prevedení s odsávačom pár, údržba je zanedbaná.

Hospodárska prístavba je využívaná ako garáž, sklad náradia a chlievy, ide o nepodpivničenú prízemnú stavbu so sedlovou strechou bez napojenia na inžinierske siete, základy sú betónové pásy s hydroizoláciou, steny murované z pálenej tehly bez stropnej konštrukcie, strecha je sedlová drevenej konštrukcie s pálenou jednodrážkovou škridlou, omietky sú vápenocementové, podlaha hrubá betónová, dvere drevené zvlakové a oceľové, vráta dvojkrídlové drevené zvlakové.

Garáž súpisné číslo 1629 na p.č. 589/142 je samostatne stojaca murovaná prízemná stavba s čiastočným podpivničením, strecha je nízka sedlová, steny podzemnej časti sú z monolitického betónu, strop z oceľových nosníkov a plnej pálenej tehly, omietky sú vápenocementové hladké, vstup je drevenými schodmi cez horizontálne zvlakový drevený poklop, elektroinštalácia je svetelná, podlaha hlinená, základy garáže sú betónové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z pórobetónových tvárnic, strop drevenej trámovej konštrukcie s heraklitom a rovným omietnutým podhľadom, strecha je drevená nízka sedlová s krytinou z AZC vlnitých dosiek, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenocementové hladké, elektroinštalácia je svetelná a motorická, podlaha hrubá betónová, okná sú drevené jednoduché, vráta dvojkrídlové z prírodného dreva s čiastočným zasklením, bočné vchodové dvere drevené plné.

Plot od ulice má betónovú podmurovku, výplň z oceľových stĺpov a valcovanej ocele, oplotenie záhrady je z betónových stĺpov, výplň je z drôteného pletiva, oplotenie medzi záhradou a dvorom je z oceľových zabetónovaných stĺpov, výplň je z poplastovaného drôteného pletiva, medzi stĺpmi je betónový prah, súčasťou sú plotové vrátka z drevených dosiek v oceľovom ráme.

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	1927	6,06*19,51	118,23	
1. NP	1968	4,55*11,14+(4,55+(2,01+1,59))/2*1,18)+1,59*7,19	68,79	
Spolu 1. NP			187,02	120/187,02=0,642

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.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
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	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlóvé ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske 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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7525

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
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (2 ks)	100
	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) (6.9 bm)	380
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
	38.4 ostatné (2 ks)	30
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
	40.7 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	1565

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7525 + 1565 * 0,642)/30,1260$	283,14

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,53	1927	200	91	4,79
2	Zvislé konštrukcie	9,85	1968	120	50	4,10
3	Stropy	8,36	1968	100	50	4,18
4	Zastrešenie bez krytiny	6,88	1968	100	50	3,44

5	Krytina strechy	7,37	1987	60	31	3,81
6	Klmpiarske konštrukcie	0,99	1987	60	31	0,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,40	2007	60	11	0,81
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,86	1987	50	31	1,77
9	Vnútorné keramické obklady	1,05	2009	40	9	0,24
10	Schody	2,04	1968	80	50	1,28
11	Dvere	5,67	2007	70	11	0,89
12	Vráta	0,00	1927	0	0	0,00
13	Okná	5,83	2009	70	9	0,75
14	Povrchy podláh	5,56	2007	70	11	0,87
15	Vykurovanie	9,68	2007	40	11	2,66
16	Elektroinštalácia	5,72	1987	50	31	3,55
17	Bleskozvod	0,00	1927	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,10	2007	50	11	0,24
19	Vnútorná kanalizácia	0,11	2007	60	11	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,39	1987	50	31	0,24
21	Ohrev teplej vody	1,16	1987	40	31	0,90
22	Vybavenie kuchýň	5,94	2007	30	11	2,18
23	Hygienické zariadenia a WC	1,21	2009	60	9	0,18
24	Výťahy	0,00	1927	0	0	0,00
25	Ostatné	3,30	1987	40	31	2,56
	Opotrebenie					39,97%
	Technický stav					60,03%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1927		
Východisková hodnota	283,14 €/m ² *187,02 m ² *2,476*0,95	124 555,68
Technická hodnota	60,03% z 124 555,68	74 770,77

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	124 555,68	74 770,77
Spolu	124 555,68	74 770,77

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č. 1629 na p.č. 589/142

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1975	1,2*(2,50*4,05)	12,16	18/12,16=1,480
1. NP	1975	10,02*3,65	36,57	18/36,57=0,492

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.7 mäkké drevo bez podstupnic	330
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	2435

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2435 + 0 * 1,480)/30,1260$	80,83
1. NP	$(4405 + 295 * 0,492)/30,1260$	151,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1975	43	37	80	53,75	46,25
1. NP	1975	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	$80,83 \text{ €/m}^2 * 12,16 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	2 311,96
Technická hodnota	$46,25\% \text{ z } 2\,311,96$	1 069,28
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$151,04 \text{ €/m}^2 * 36,57 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	12 992,45
Technická hodnota	$46,25\% \text{ z } 12\,992,45$	6 009,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 311,96	1 069,28
1. nadzemné podlažie	12 992,45	6 009,01
Spolu	15 304,41	7 078,29

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska prístavba

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	$3,54 \cdot (9,63 + 9,48) / 2$	33,82	$18 / 33,82 = 0,532$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215

	Spolu	3530
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3530 + 145 * 0,532)/30,1260$	119,74

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	46	44	90	51,11	48,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$119,74 \text{ €/m}^2 * 33,82 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	9 525,49
Technická hodnota	$48,89\% \text{ z } 9 525,49$	4 657,01

2.3.2 Oplotenie od ulice

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	17,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,25m ²	435	14,44 €/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	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,5 m
 Pohľadová plocha výplne: $17,5 \cdot 1,1 = 19,25 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 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 od ulice	1968	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,50\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 19,25\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,476 \cdot 0,95$	4 069,26
Technická hodnota	16,67 % z 4 069,26 €	678,35

2.3.3 Plot medzi dvorom a záhradou

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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	16,10m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	24,15m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16,1 m
 Pohľadová plocha výplne: $16,1 \cdot 1,5 = 24,15 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 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 medzi dvorom a záhradou	2006	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,10\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 24,15\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,476 * 0,95$	1 302,93
Technická hodnota	70,00 % z 1 302,93 €	912,05

2.3.4 Oplotenie záhrady

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	88,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 59 m
Pohľadová plocha výplne: $59 * 1,5 = 88,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 záhrady	1968	50	10	60	83,33	16,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(88,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,476 * 0,95$	2 625,02
Technická hodnota	16,67 % z 2 625,02 €	437,59

2.3.5 Vodovodná prípojka

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	1 806,89
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1\,806,89 \text{ €}$	686,62

2.3.6 Vodomerná šachta

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.b) murovaná, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6730/30,1260 = 223,40 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,35 * 1,35 * 1,75 = 3,19 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,19 \text{ m}^3 \text{ OP} * 223,4 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	1 676,29
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1\,676,29 \text{ €}$	636,99

2.3.7 Armatúrna šachta

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: $1,95 * 2,15 * 3,75 = 15,72 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Dokončenosť: 50 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$15,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	9 634,99
Východisková hodnota	$15,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95 * 50/100$	4 817,49
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 4\,817,49 \text{ €}$	1 830,65

Dokončenosť stavby: $(4\,817,49 / 9\,634,99) * 100\% = 50,00\%$

2.3.8 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	289,63
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 289,63 \text{ €}$	110,06

2.3.9 Žumpa

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: $2,55 * 2,50 * 2,00 = 12,75 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,75 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 0,95$	3 235,38
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 3\,235,38 \text{ €}$	1 229,44

2.3.10 Elektrická prípojka

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 AIFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Elektrická prípojka	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,476 * 0,95$	2 098,63
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 2\,098,63 \text{ €}$	797,48

2.3.11 Plynová prípojka

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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	331,90
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 331,90 \text{ €}$	126,12

2.3.12 Betónové chodníky pri RD**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 * 10,10 + 0,95 * 13,05 = 27,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
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 [%]
Betónové chodníky pri RD	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	709,59
Technická hodnota	38,00 % z 709,59 €	269,64

2.3.13 Betónové príjazdové pásy ku garáži

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,20 * 15,20 + 4,25 * 4,70 = 38,22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,476$
 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 [%]
Betónové príjazdové pásy ku garáži	1975	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,22 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	984,42
Technická hodnota	14,00 % z 984,42 €	137,82

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 765 na p.č. 589/16	124 555,68	74 770,77
Garáž s.č. 1629 na p.č. 589/142	15 304,41	7 078,29
Hospodárska prístavba	9 525,49	4 657,01
Oplotenie od ulice	4 069,26	678,35
Plot medzi dvorom a záhradou	1 302,93	912,05
Oplotenie záhrady	2 625,02	437,59
Vodovodná prípojka	1 806,89	686,62

Vodomerná šachta	1 676,29	636,99
Armatúrna šachta	4 817,49	1 830,65
Kanalizačná prípojka	289,63	110,06
Žumpa	3 235,38	1 229,44
Elektrická prípojka	2 098,63	797,48
Plynová prípojka	331,90	126,12
Betónové chodníky pri RD	709,59	269,64
Betónové príjazdové pásy ku garáži	984,42	137,82
Celkom:	173 333,01	94 358,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Marcelová, v rovnomennom katastrálnom území na Pieskovej ulici 30. Obec Marcelová je vzdialená komunikáciami cca 18 km východne od centra okresného mesta Komárno. V lokalite, v ktorej sa nachádza rodinný dom sú prevažne rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, plyn a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1151 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.11.2018, P-1301/18 v prospech záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemok 'C' parc. č. 589/16, 589/66, 589/114, 589/142 a na stavby: rodinný dom so súp.č.765 na parc.č. 589/16 a garáž so súp.č.1629 na parc.č.589/142.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1151 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo V-860/2010 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916, úver č.: 013/4012/10SU na zabezpečenie pohľadávka s príslušenstvom na pozemok parc.č.589/16, 589/66, 589/114, 589/142 a na stavby rodinný dom so súp.č.765 na parc.č.589/16 a garáž so súp.č.1629 na parc.č.589/142.

K rodinnému domu a garáži je prístup cez pozemok parcelné číslo 589/141 bez uvedenia vecného bremena práva prechodu v prospech vlastníka stavieb.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre

bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Vzhľadom na skutočnosť, že k rodinnému domu a garáži je prístup cez pozemok parcelné číslo 589/141 bez uvedenia vecného bremena práva prechodu v prospech vlastníka stavieb, stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná	III.	0,300	10	3,00

	sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	63,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 63,33 / 180$	0,352
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 94\ 358,88 \text{ €} * 0,352$	33 214,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 589/16 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, nachádza sa pod stavbou rodinného domu. Pozemok parcelné číslo 589/142 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, nachádza sa pod stavbou garáže. Pozemok parcelné číslo 589/66 je zaradený v katastri nehnuteľností ako vinica. Pozemok parcelné číslo 589/114 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrady. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Marcelová v rovnomennom katastrálnom území. Obec Marcelová má podľa údajov z internetovej stránky cca 3.740 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

- kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
- kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
- kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
- kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
- kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
- kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
- kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
589/16	zastavané plochy a nádvorja	216	216,00	1/1	216,00
589/66	vinica	261	261,00	1/1	261,00
589/114	záhrada	293	293,00	1/1	293,00
589/142	zastavané plochy a nádvorja	37	37,00	1/1	37,00
Spolu výmera					807,00

Obec:

Marcelová

Východisková hodnota:

VH_{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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D 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	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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3120$	14,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 807,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2$	11 556,24 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 589/16	$216,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 093,12
parcelsa č. 589/66	$261,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 737,52
parcelsa č. 589/114	$293,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 195,76
parcelsa č. 589/142	$37,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	529,84
Spolu		11 556,24

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 765 na p.č. 589/16	26 319,31
Garáž s.č. 1629 na p.č. 589/142	2 491,56
Hospodárska prístavba	1 639,27
Oplotenie od ulice	238,78
Plot medzi dvorom a záhradou	321,04
Oplotenie záhrady	154,03
Vodovodná prípojka	241,69
Vodomerná šachta	224,22
Armatúrna šachta	644,39
Kanalizačná prípojka	38,74
Žumpa	432,76
Elektrická prípojka	280,71
Plynová prípojka	44,39
Betónové chodníky pri RD	94,91
Betónové príjazdové pásy ku garáži	48,51
Spolu stavby	33 214,33
Pozemky	
pozemok - parc. č. 589/16 (216 m ²)	3 093,12
pozemok - parc. č. 589/66 (261 m ²)	3 737,52
pozemok - parc. č. 589/114 (293 m ²)	4 195,76
pozemok - parc. č. 589/142 (37 m ²)	529,84
Spolu pozemky (807,00 m²)	11 556,24
Všeobecná hodnota celkom	44 770,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	44 800,00

Slovom: Štyridsaťštyritisícosemsto Eur

V Bratislave, dňa 30.11.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018 - 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 1151 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.11.2018 (aktualizácia dňa 28.11.2018), okres Komárno, obec Marcelová, katastrálne územie Marcelová - 2 strany,
 - Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 589/16, 589/66, 589/114 589/142 - vytvorená dňa 29.11.2018 cez katastrálny portál, okres Komárno, obec Marcelová, katastrálne územie Marcelová - 1 strana,
 - Potvrdenie o veku pôvodnej stavby a prístavby rodinného domu, vydala Obec Marcelová dňa 14.10.2007 pod číslom 17/2007 - 1 strana,
 - Grafické nákresy rodinného domu a garáže pre účely ohodnotenia – 2 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 10 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 67/2018.

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