

Znalec: **Ing. Mgr. Jana Pecníková**
Znalecký odbor: Stavebníctvo
Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností
Znalecký odbor: Ekonomía a manažment
Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling
Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava
Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ: **LICITOR group, a.s. (dražobík)**
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 13.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 327/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 548 na parc. č. 456/80 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 456/31, 456/80, k. ú. Zonc, obec Tureň, okres Senec.
Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Podľa objednávky zo dňa 13.08.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 548 na parc. č. 456/80 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 456/31, 456/80, k. ú. Zonc, obec Tureň, okres Senec.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 17.09.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 13.08.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 618, k. ú. Zonc, zo dňa 15.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zonc, zo dňa 15.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Čiastočná projektová dokumentácia rodinného domu poskytnutá vlastníkom pri obhliadke
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína 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 neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020.

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).

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 618 v k. ú. Zonc. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
456/ 31	658	záhrada	4	2		
456/ 80	142	zastavaná plocha a nádvorie	15	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

		Stavby			
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
548	456/ 80	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Pomathiod Patrick Robert r. Pomathiod, Hlavná 205/212, Viničné, PSČ 900 23, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	06.04.1968	

Poznámka P-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe nehnuteľností rodinný dom sč 548 na parc.č.456/80, a pozemkov parc.č.456/31, parc.č.456/80 (V-7580/2017), P-310/2020,pvz 139/20

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V - 401/2011 zo dňa 30.03.2011.

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO 00151653, na pozemky parc. č. 456/31, 456/80 a na stavbu s. č. 548 na parc. č. 456/80, podľa V-7580/2017 zo dňa 10.10.2017, pvz 145/2017.

Iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu motor.vozidlom cez p.č.456/20,456/92,456/93 pre vlastníka p.č.456/31, 456/80.-37/01

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.09.2020 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Zameranie vykonané dňa 17.09.2020. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.09.2020.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia stavby bola porovnaná so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli okrem toho, že pôvodná terasa bola uzatvorená a zobytnená, bola obmurovaná v pôvodnom pôdoryse a zastrešená pultovou strechou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

Stavby

Rodinný dom súp. č. 548, parc. č. 456/80, k.ú. Zonc

Drobné stavby

Prístrešok pre auto, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Prístrešok pred vchodom, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Ploty

Plot uličný, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Plot pravý, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Vonkajšie úpravy

Vodovodná prípojka, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Vodomerná šachta, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Prípojka kanalizácie, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Žumpa, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Spevnené plochy, parc. č. parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Pozemky

Pozemok k.ú. Zonc - parc. č. 456/31 (658 m²)

Pozemok k.ú. Zonc - parc. č. 456/80 (142 m²)

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 548, parc. č. 456/80, k.ú. Zonc

Hodnoteným je rodinný dom súp. č. 5484 postavený na parc. č. 456/80 v okrese Senec, obec Tureň, kat. ú. Zonc.

Podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia bol rodinný dom daný do užívania v roku 2003, Obec Tureň vydala rozhodnutie č. Výst. 328-03-Tu,Ka, zo dňa 11.12.2003, právoplatné dňa 09.01.2004.

Rodinný dom je osadený na rovinatom pozemku, je dvojpodlažný (prízemie, podkrovie), nepravidelného pôdorysného tvaru, zastrešený je sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie:

Na prízemí sa nachádza zádverie, chodba, schodisko, pracovňa, obývacia izba prepojená s jedáľenským kútom a kuchyňou, WC so sprchou, sklad garáž a dodatočne obmurovaná terasa zastrešená pultovou strechou. V podkroví sú chodba, tri izby, kúpeľňa, balkón.

Stavebnotechnické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (porotherm) v skladobnej hr. 380mm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom keramické hr. 200 mm
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krovy - sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - betónové škridle; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - kúpeľne
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo s ovládaním uzáveru sifónu a odkvapkávačom na zeleninu; - kuchynská linka z prírodného dreva
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním, segmentové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly; - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (porotherm) v skladobnej 380 mm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené drevené s dvojrstvovým zasklením; okenné žalúzie - drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie
- pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná

Rodinný dom je v dobrom stavebnotechnickom stave, nejaví známky statických porúch. Údržba je vykonávaná na primeranej úrovni. Vzhľadom na stavebnotechnické riešenie rodinného domu a použité materiály základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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	2004	8,61*9,325+3,78*8,51+2,08*5,50+1,275*3,725-1,80*0,9	127,03	
1. NP	2015	15,5	15,5	
Spolu 1. NP			142,53	120/142,53=0,842
1. Podkrovie	2004	8,61*9,325+2,08*5,50+1,275*3,725-1,80*0,90	94,86	120/94,86=1,265

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
3	Podmurovka	
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorné 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.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske 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
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.1 drevené	230
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
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	8845

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	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.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7 bm)	630
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
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2405

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
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 trémové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.1 drevené	230
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)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

	Spolu	4790
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	585

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8845 + 2405 * 0,842)/30,1260$	360,82
1. Podkrovie	$(4790 + 585 * 1,265)/30,1260$	183,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	16	84	100	16,00	84,00
1. NP - prístavba	2015	5	84	89	5,62	94,38
1. Podkrovie	2004	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2004		
Východisková hodnota	360,82 €/m ² *127,03 m ² *2,629*1,02	122 910,12
Technická hodnota	84,00% z 122 910,12	103 244,50
1. NP - prístavba z roku 2015		
Východisková hodnota	360,82 €/m ² *15,50 m ² *2,629*1,02	14 997,30
Technická hodnota	94,38% z 14 997,30	14 154,45
1. Podkrovie z roku 2004		
Východisková hodnota	183,56 €/m ² *94,86 m ² *2,629*1,02	46 693,02
Technická hodnota	84,00% z 46 693,02	39 222,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	137 907,42	117 398,95
1. podkrovné podlažie	46 693,02	39 222,14
Spolu	184 600,44	156 621,09

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prístrešok pre auto, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc**

Prístrešok pre parkovanie automobilov je umiestnený vedľa rodinného domu na parc. č. 456/31 v k.ú. Zonc. Nosná konštrukcia prístrešku je murovaná z DT tvárnica z ľavej strany, z pravej strany je strešná konštrukcia votknutá do obvodového muriva rodinného domu. Strecha je pultová, krov drevený, krytina je betónovej škridle, podhlád je vytvorený dreveným obkladom.

Vzhľadom na stavebnotechnické riešenie objektu je základná životnosť stanovená na 80 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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]	kZP
1. NP	2004	3,78*4,795	18,13	18/18,13=0,993

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	1785

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1785 + 0 * 0,993)/30,1260$	59,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	59,25 €/m ² *18,13 m ² *2,629*1,02	2 880,56
Technická hodnota	80,00% z 2 880,56	2 304,45

2.2.2 Prístrešok pred vchodom, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Prístrešok pred vstupom do rodinného domu je založený na betónových základoch, piliere sú murované a omietnuté, strecha je sedlová s krytinou z betónovej škridle.

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]	KZP
1. NP	2004	2,40*2,60	6,24	18/6,24=2,885

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	1970

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1970 + 0 * 2,885)/30,1260$	65,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2004	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65,39 \text{ €/m}^2 * 6,24 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,02$	1 094,17
Technická hodnota	80,00% z 1 094,17	875,34

2.2.3 Plot uličný, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Uličný plot je založený na betónovom základe, podmurovka a piliere sú z plotových tvárnic, výplň je z drevených lát. V oplotení je osadená vstupná brána a bránka z výplňou z drevených lát. Plot bol vybudovaný v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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	12,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	12,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ.	14,40m ²	425	14,11 €/m

	rámoch			
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 12 m
 Pohľadová plocha výplne: $12 \times 1,2 = 14,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00\text{m} \times 65,40 \text{ €/m} + 14,40\text{m}^2 \times 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 55,27 \text{ €/ks}) \times 2,629 \times 1,02$	3 259,10
Technická hodnota	68,00 % z 3 259,10 €	2 216,19

2.2.4 Plot pravý, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Po pravej strane je pozemok oplotený plotom založenom na betónovom základe, je murovaný z plotových tvárnic. Vybudovaný bol v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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	36,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	50,96m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu:	36,40 m
Pohľadová plocha výplne:	$36,40 \times 1,4 = 50,96 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pravý, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(36,40\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 50,96\text{m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2) \times 2,629 \times 1,02$	5 692,98
Technická hodnota	68,00 % z 5 692,98 €	3 871,23

2.2.5 Vodovodná prípojka, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod prípojkou z plastových rúr DN 32. Prípojka bola vybudovaná v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} \times 41,49 \text{ €/bm} \times 2,629 \times 1,02$	667,55

Technická hodnota	68,00 % z 667,55 €	453,93
-------------------	--------------------	--------

2.2.6 Vodomerná šachta, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Vodomerná šachta je betónová s oceľovým poklopom, s vodomernou súpravou. Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: $1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,8 = 3,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,629 \cdot 1,02$	2 209,18
Technická hodnota	68,00 % z 2 209,18 €	1 502,24

2.2.7 Prípojka kanalizácie, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Rodinný dom je odkanalizovaný do izolovanej žumpy prípojkou z plastových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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 €/bm
Počet merných jednotiek:	6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,02$	283,01
Technická hodnota	68,00 % z 283,01 €	192,45

2.2.8 Žumpa, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Rodinný dom je odkanalizovaný do betónovej izolovanej žumpy nachádzajúcej sa po ľavej strane RD za oplotením. Žumpa bola vybudovaná v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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 €/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	20 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 1,02$	5 785,78

Technická hodnota	68,00 % z 5 785,78 €	3 934,33
-------------------	----------------------	----------

2.2.9 Spevnené plochy, parc. č. parc. č. 456/31, k.ú. Zonc

Spevnená plocha slúži ako vjazd do garáže. Vytvorená je z betónových dlaždíc. Spevnená plocha bola vybudovaná v roku 2004, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,40 \cdot 6 = 20,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy, parc. č. parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2004	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,629 \cdot 1,02$	726,47
Technická hodnota	60,00 % z 726,47 €	435,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 548, parc. č. 456/80, k.ú. Zonc	184 600,44	156 621,09
Drobné stavby		
Prístrešok pre auto, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2 880,56	2 304,45
Prístrešok pred vchodom, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	1 094,17	875,34
Celkom za Drobné stavby	3 974,73	3 179,79
Ploty		

Plot uličný, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	3 259,10	2 216,19
Plot pravý, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	5 692,98	3 871,23
Celkom za Ploty	8 952,08	6 087,42
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	667,55	453,93
Vodomerná šachta, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2 209,18	1 502,24
Prípojka kanalizácie, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	283,01	192,45
Žumpa, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	5 785,78	3 934,33
Spevnené plochy, parc. č. parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	726,47	435,88
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 671,99	6 518,83
Celkom:	207 199,24	172 407,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrese Senec, obec Tureň, k.ú. Zonc, v obytnej časti obce s obcou stavebne nezrastenej. V lokalite sa nachádzajú podobné rodinné domy bežného štandardu.

Obec Tureň má približne 1200 obyvateľov, leží 3 km južne od Senca, 25 km severovýchodne od Bratislavy.

V obci je základná občianska vybavenosť, základná škola, materská škola, obecný úrad.

V obci je v dosahu autobusová doprava, najbližšia zastávka vlakov osobnej dopravy je v Senci.

Hustotu obyvateľstva v okolí rodinného domu hodnotím ako malú.

Rodinný dom je samostatne stojaci, má dobré dispozičné riešenie.

Orientácia hlavných obytných miestností k svetovým stranám je na JV - SZ.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR pre okres Senec do 10 % (august 2020 - 6,02%).

Podľa informácií z realitných kancelárií a internetu je dopyt po podobných nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.

Na pozemku je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, elektrorozvod a plynovod. Odkanalizovanie je do vlastnej žumpy.

Kvalitu životného prostredia v okolí nehnuteľnosti hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy.

Rodinný dom je v dobrom stavebnotechnickom stave, údržba je vykonávaná na primeranej úrovni.

Na pozemku nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu.

V okolí nehnuteľnosti sa nenachádzajú žiadne významné prírodné lokality.

Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkovo hodnotím rodinný dom ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je určená na bývanie, zmena účelu využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na nehnuteľnosti viazne ľarcha záložného práva banky. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

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, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,75. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,750	13	9,75
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,750	30	22,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,500	8	12,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,250	7	15,75
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,750	6	4,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	2,250	10	22,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	2,250	6	13,50
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,750	5	3,75

	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,250	6	13,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,750	7	5,25
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,413	7	2,89
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,413	10	4,13
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,075	8	0,60
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,500	9	13,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,750	8	6,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,075	4	0,30
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,500	20	30,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	194,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 194,45 / 180$	1,08
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 172\,407,13 \text{ €} * 1,080$	186 199,70 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Tureň, v kat. území Zonc, zapísané na liste vlastníctva č. 618. Na parc. č. 456/80 je situovaná stavba rodinného domu súp. č. 548, na pozemku parc. č. 456/31 sa nachádzajú prístrešok pre auto, prístrešok pred vstupom do RD, sú na ňom umiestnené vonkajšie úpravy, oplotenie a časť pozemku slúži ako dvor a záhrada.

Obec Tureň má približne 1100 obyvateľov, leží 25 km severovýchodne od Bratislavy, 3 km od Senca. V obci je základná občianska vybavenosť, základná škola, materská škola, obecný úrad.

Pozemok je rovinatý, prístup je po spevnenej obecnej ceste. Napojenie je možné na verejné rozvody elektrickej energie, vody a plynu.

Jedná sa o lokalitu stavebne nezrastenú s obcou, so zástavbou rodinných domov bežného štandardu.

Z dôvodu zvýšeného záujmu o kúpu pozemkov v tejto lokalite stanovujem východiskovú hodnotu na 75% z VH určenej pre Bratislavu, z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Povyšujúce a redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
456/31	záhrada	658,00	1/1	658,00
456/80	zastavané plochy a nádvoría	142,00	1/1	142,00
Spolu výmera				800,00

Obec:

Tureň

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 75,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 49,79 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
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, 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)	1,15
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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,7492
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 49,79 \text{ €/m}^2 * 1,7492$	87,09 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 456/31	$658,00 \text{ m}^2 * 87,09 \text{ €/m}^2 * 1/1$	57 305,22
parcelsa č. 456/80	$142,00 \text{ m}^2 * 87,09 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 366,78
Spolu		69 672,00

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 13.08.2020 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 548 na parc. č. 456/80 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 456/31, 456/80, k. ú. Zonc, obec Tureň, okres Senec.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 548, parc. č. 456/80, k.ú. Zonc	169 150,78
Drobné stavby	
Prístrešok pre auto, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2 488,81
Prístrešok pred vchodom, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	945,37
Spolu za Drobné stavby	3 434,17
Ploty	
Plot uličný, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	2 393,49
Plot pravý, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	4 180,93
Spolu za Ploty	6 574,41
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	490,24
Vodomerná šachta, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	1 622,42
Prípojka kanalizácie, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	207,85
Žumpa, parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	4 249,08
Spevnené plochy, parc. č. parc. č. 456/31, k.ú. Zonc	470,75
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 040,34
Spolu stavby	186 199,70
Pozemky	
Pozemok k.ú. Zonc - parc. č. 456/31 (658 m ²)	57 305,22
Pozemok k.ú. Zonc - parc. č. 456/80 (142 m ²)	12 366,78
Spolu pozemky (800,00 m²)	69 672,00
Všeobecná hodnota celkom	255 871,70
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	256 000,00

Slovom: Dvestopäťdesiatšesťtisíc Eur

V Bratislave dňa 19.10.2020

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 13.08.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 618, k. ú. Zonc, zo dňa 15.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
3. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Zonc, zo dňa 15.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál
4. Čiastočná projektová dokumentácia rodinného domu poskytnutá vlastníkom pri obhliadke
5. Zameranie a náčrt skutkového stavu
6. Fotodokumentácia z obhliadky
7. Údaje z internetu www.reality.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 327/2020.

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