

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 5090316 zo dňa 20.08.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 165/2020

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. č.487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov .

Počet strán (z toho príloh): 44 (15)

Počet vyhotovení: 5+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. č.487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

3.Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 05.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.11.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané objednávateľom:

- Objednávka D 5090316 zo dňa 20.8.2020

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3087 k.ú. Trenčín, obec Trenčín vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorysy jednotlivých podlaží rodinného domu
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia

6.Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 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 výrobné povahy (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.
- 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:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodari obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{SH} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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 pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 3.štvrtrok 2020- 2,638.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané pozemky. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu nemožnosti preukázať schopnosť nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (neboli zistené preukázateľné nájomné sadzby v danej lokalite vzhľadom na typ pozemku - pozemok zastavaný rodinným domom s príslušenstvom).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3087 k.ú. Trenčín, obec Trenčín:

Rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10, vrátane pozemkov parc. KN č. 487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín je evidovaný 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.
487	167	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
488/ 1	26	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
488/ 2	456	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
259	487	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 Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlaváč Ľubomír r. Hlaváč, Jilemnického 535/7, Trenčín, PSČ 911 01, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 30.04.1954

Ťarchy:

Por.č.:

- 1 V 3377/05 - záložné právo v prospech Polymax s.r.o., M.R.Štefánika 815/11, Nové Mesto nad Váhom, IČO 50090682 na parc.č.487, 488/1, 488/2 a na stavbu s.č.259 na parc.č.487 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 8.7.2016, 3143/05, v.z. 3548/14, v.z. 4120/16
Z 4813/16 Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 8.7.2016, v.z. 4120/16
- 1 V 563/08 Záložné právo na rod.dom s.č.259 na p.č.487, a na pozemky p.č.487,488/1,488/2, v prospech Dexia banka Slovensko a.s.so sídlom Hodžova 11 Žilina IČO:31 575 951 v zmysle zmluvy o zriadení zálož.práva k nehnuteľnosti č.32/080/07B zo dňa 11.12.2007
- 1 Z 3156/12 Exekútorický úrad Prievidza, JUDr. René Matuška, súdny exekútor, EX 2343/12, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť: rod. dom so súp. čís. 259 na CKN parc. čís. 487, na pozemky CKN parc. čís. 487, 488/1, 488/2, v prospech oprávneného: Ing. Štefan Schmidt, Nová č. 220, Jaslovské Bohunice, nar. 5.9.1955, v.z. 1780/12
- 1 Z 4813/12 Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Mária Nováková, Ex-20/12, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti stavba so súp. č. 259 na parc.č. 487, a na pozemky registra C KN parc.č. 487, 488/1, 488/2, v prospech oprávneného Ing.Ilja Cigna, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava, v.z.2648/12
- 1 Z 5227/13 - Exekútorický úrad Malacky, súdny exekútor JUDr. Vladimír Kotrla, EX 27/2012 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na CKN parc. č. 487, 488/1, 488/2, rodinný dom so súpisným číslom 259 na CKN parc. č. 487, v prospech oprávneného HYDROTOUR, cestovná kancelária, a.s., Nám. SNP 15, Bratislava, IČO: 31 371 981, v.z. 2876/13
- 1 Z 277/16- Exekútorický úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr.Ladislav Ďordovič, st., EX 1869/2015, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť - pozemky registra CKN parc.č.487, 488/1, 488/2 a na stavbu so súpisným číslom 259 na parc.č.487 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Krajská pobočka, Partizánska 2315, Trenčín, IČO: 35 937 874, V.z.206/16
- 1 Z 2593/16- Exekútorický úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, EX 1151/15, Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť - pozemky registra CKN parc.č.487, 488/1, 488/2 a na stavbu so súpisným číslom 259 na parc.č.487 v prospech oprávneného Viliam Ružička, Športovcov 661/10, 018 41 Dubnica nad Váhom, nar. 22.11.1960, pr.zast.: JUDr. Marek Doktor, advokát, Piaristická 273/21, Trenčín. V.z. 1703/16
- 1 Z 239/17 - EX 368/2016 Exekútorický úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr. Adriana Steinerová, Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba so súpisným číslom 259 na parcele č. 487, pozemky registra C KN parc. č. 487, 488/1, 488/2 v prospech oprávneného Mesto Trenčín, Mierové nám. 2, 911 64 Trenčín, IČO: 00312037 - zm.č. 291/17
- 1 Z-2494/2017 - Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát, EX 2/2017 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba rodinný dom so súp.č. 259 na parc.č. 487 a pozemky registra CKN parc.č. 487, 488/1, 488/2 v prospech oprávneného: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31575951, zm.č. 1807/17
- 1 Z-3741/2017 - Exekútorický úrad Brezno, súdny exekútor JUDr. Lucia Hulina Gasper, EX 2/2017/ZL - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc. č. 487, 488/1, 488/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 259 na parc. č. 487 v prospech oprávneného Ing. Ilja Cinga, nar. 11.06.1950, Pri Suchom mlyne 39, Bratislava 1 - zm.č. 2819/17
- 1 Z-2745/2019 Exekútorický úrad Prievidza, Súdny exekútor JUDr. René Matuška - Exekučný príkaz 205 EX 1272/18 zo dňa 04.10.2018, na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba so súpisným číslom 259 na pozemku reg. CKN parc.č. 487 a na pozemky reg. CKN parc.č. 487, 488/1, 188/2 v prospech oprávneného: Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, Bratislava, IČO: 47232480, zm.č.2161/19

Iné údaje:

OKO - vz. 803/07.

- 1 Z 4681/14 Oznámenie o zmene záložného veriteľa na základe odplatného prevodu práva (V 3377/05), v.z. 3548/14

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 05.10.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 05.10.2020

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi bola vlastníkom predložená čiastočná projektová dokumentácia. Pôdorys rodinného domu a dispozícia miestností bola zameraná na miestnom šetrení, skutkový stav bol zakreslený a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Podľa vyjadrenia vlastníka bol rodinný dom daný do užívania v roku 1924, čomu zodpovedá jeho architektonické a materiálové vyhotovenie, v roku 2005 bola k domu dobudovaná prístavba jednej miestnosti v suteréne, terasy a garáže na 1. NP, doklady neboli predložené.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10, vrátane pozemkov parc. KN č. č.487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín bol v čase ohodnotenia evidovaný v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.3087 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, ako rodinný dom, druh stavby 10-rodinný dom. Jeho zobrazenie v katastrálnej mape nie je v súlade so skutkovým stavom. V pôdoryse nie je zobrazený prestrešený vstup do rodinného domu, prestrešená terasa a garáž. Rodinný dom je evidovaný na parc.KN č.487, v skutočnosti je postavený aj na parc. KN č. 488/1 a 488/2 k.ú. Trenčín. Pôvodná stavba zakreslená v katastrálnej mape, postavená na parc. KN č. 488/1, bola vlastníkom odstránená, búracie povolenie nebolo predložené. Pozemky sú na LV evidované v súlade s ich skutočným využitím, s kódom umiestnenia pozemku 1 - pozemok v

zastavanom území obce. Prístup k domu je po verejnej mestskej komunikácii Piaristickej ulice vybudovanej na pozemku parc. KN č.3250 k.ú. Trenčín, ktorý je evidovaný na LV č.1 k.ú. Trenčín, vo vlastníctve mesta Trenčín.

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

- Rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín
- Pozemky parc. KN č. 487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín
- Príslušenstvo na parc. KN č. 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, situovaný v centre krajského mesta Trenčín, v blízkosti jeho historického centra, osadený v rámci uličnej zástavby na Piaristickej ulici 259/10. Rodinný dom je samostatne stojaci dom, hlavný vstup do objektu ako aj vjazd do garáže je priamo z Piaristickej ulice.



Dispozičné riešenie:

Dom pozostáva z jedného nadzemného podlažia a podkrovia, podpivničený je pod celým pôdorysom 1. NP s výnimkou garáže.

- V suteréne sa nachádza chodba, sklad, technická miestnosť, dve obytné miestnosti, jedna s kuchynským kútom, posilovňa so saunou, schodisko do garáže a na 1. NP
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupné zádverie, hala so schodiskom do podkrovia, pracovňa, obývací izba prepojená s jedálňou, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC
- V podkroví sa nachádzajú 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, šatník, schodiskový priestor.

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie:

- Základové konštrukcie sú z monolitických, betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti.
- Obvodové steny suterénu sú monolitické z betónu. Steny majú zvislú izoláciu, ktorá je chránená prímurovkou po úroveň terénu. Zvislé konštrukcie 1.NP sú murované z tehál. Hrúbka stien je na 1. NP do 600 mm v podkroví do 500 mm. Deliace konštrukcie sú murované priečky z tehál a sadrokartónu.
- Vodorovné konštrukcie suterénu a 1. NP sú monolitické, železobetónové, s rovným podhl'adom, v podkroví tvorí strop sadrokartónový podhl'ad na krove.
- Schodiská sú železobetónové, na 1. NP sú s povrchom nástupnice z tvrdého dreva, v suteréne z keramickej dlažby a prírodného kameňa.
- Krov je drevený zložitý s nerovnakou výškou hrebeňa s valbami. Krytina na krove je z pálenej škridle. Klampiarske konštrukcie sú úplné z medeného plechu.
- Fasáda je obložená obkladom z pálenej lícovej tehly - klinker.
- Vnútorne povrchy stien sú vytvorené z hladkých vápenných omietok. Keramické obklady sú vyhotovené nad kuchynskou linkou, v hygienických zariadeniach.
- Podlahy v suteréne a na 1. NP sú z dlažby, v garáži a v hygienických zariadeniach z keramickej dlažby, v podkroví sú podlahy prevažne z veľkoplošných kobercov.
- Okná sú drevené z europrofilov.
- Vnútorne dvere sú rámové, plné alebo zasklené, z tvrdého dreva do obložkových zárubní, v garáži sú sekčné vráta na el. pohon.
- Stavba je vykurovaná ústredným kúrením prostredníctvom kondenzačného kotla na zemný plyn umiestneným na 1.PP. Vykurovacie telesá sú ocelové panelové radiátory (podkrovie a suterén) a podlahové kúrenie (1. NP).
- Elektroinštalácia je motorická s ističmi osadenými v garáži, v suteréne a na 1.nadzemnom podlaží.
- Vybavenie sanitou - WC misy so zabudovanou nádržkou, keramické umývadlá, bidet, plastové vane, murované sprchové kúty, pákové batérie.

- Vybavenie kuchyne kombinovaný sporák na plyn, elektrická rúra, zabudovaná umývačka riadu, chladnička, mikrovlnná rúra, odsávač pár, kuchynská linka z dreva, nerezový drez, vodovodná páková batéria, pracovná doska z prírodného kameňa.
- Vybavenie kuchynky v suteréne - kuch. linka s nerezovým umývadlo a pákovou batériou.

Vybavenie objektu:

- Rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu, el, energie, zabezpečovacieho systému, rozvod TV a telefónu.
- Centrálny vysávač
- Úpravňa vody
- Kotel na zemný plyn, zásobník TUV
- Sauna v suteréne
- Klimatizačné jednotky
- Šatníky
- Balkón
- Kozub s vyhrievanou vložkou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1924	14,15*10,52+4,20*1,46+4,35*1,96+1/4*2,025*1,05*π	165,19	
1. PP	2005	5,35*3,65+1,95*1,70	22,84	
Spolu 1. PP			188,03	120/188,03=0,638
1. NP	1924	14,15*12,48+1/4*2,025*1,05*π	178,26	
1. NP	2005	8,50*6,40+5,35*3,65+1,95*1,70+1/4*1,7^2*π	79,51	
Spolu 1. NP			257,77	120/257,77=0,466
Podkrovia	2005	12,55*8,92+3,20*3,15	122,03	120/122,03=0,983

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	Podkrovia
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.8.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	200	-
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	-	1565	-
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	-	940
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	160	-
	5.2 sadrokartónové	-	-	240
6	Vnútorne omietky			

	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	-	660	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	220	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.4 z iných materiálov (keramické a pod.)	60	60	60
15	Obklady fasád			
	15.1.f škárované lícovky, nad 2/3	-	480	-
	15.4.f škárované lícovky, do 1/3	-	-	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.1 kameň	250	-	-
	16.3 tvrdé drevo	-	200	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530	530
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	200	-	-
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	-	-	105
	22.7 keramické dlažby	-	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	-	480
	24.2.b podlahové teplovodné	-	770	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	135	135
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	35	-
	Spolu	6840	9265	4760

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 potrubie (6 ks)	20	30	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (2 ks)- ekvivalent pre centrálny vysávač s rozvodmi	310	-	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (8 ks)- ekvivalent pre rozvody centrálného vysávača	-	140	140
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	-	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66	-	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10 bm)	-	900	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová (3 ks)	115	115	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	-	20	10
	37.6 bidet (1 ks)	-	-	40
	37.9 samostatná sprcha (3 ks)	75	75	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (6 ks)	70	70	70
	38.3 pákové nerezové (6 ks)	20	60	40
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	80	80	80
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	80	80	80
	40.4 vane (3 ks)	15	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (3 ks)	20	20	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	-	105
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	-	-
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	-	35	35
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (3 ks)	240	240	240
	Spolu	2031	2890	1075

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(6840 + 2031 * 0,638) / 30,1260$	270,06
1. NP	$(9265 + 2890 * 0,466) / 30,1260$	352,25
1. Nadstavba	$(4760 + 1075 * 0,983) / 30,1260$	193,08

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na rozsah rekonštrukcie vykonanej v roku 2005 bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	4,99	55,00	2,74
2	Zvislé konštrukcie	16,42	55,00	9,03
3	Stropy	10,32	55,00	5,68
4	Zastrešenie bez krytiny	3,09	15,00	0,46
5	Krytina strechy	3,74	20,00	0,75
6	Klampiarske konštrukcie	1,65	25,00	0,41
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,12	25,00	1,03
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,17	25,00	0,79
9	Vnútorné keramické obklady	1,36	25,00	0,34
10	Schody	1,79	30,00	0,54
11	Dvere	5,46	25,00	1,37
12	Vráta	1,50	25,00	0,38
13	Okná	5,46	25,00	1,37
14	Povrchy podláh	3,30	25,00	0,83
15	Vykurovanie	9,46	25,00	2,37
16	Elektroinštalácia	4,65	25,00	1,16
17	Bleskozvod	0,72	20,00	0,14
18	Vnútorný vodovod	1,52	25,00	0,38
19	Vnútorná kanalizácia	0,23	25,00	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,28	25,00	0,07
21	Ohrev teplej vody	0,22	25,00	0,06
22	Vybavenie kuchýň	6,38	30,00	1,91
23	Hygienické zariadenia a WC	2,99	25,00	0,75
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	7,18	25,00	1,80
	Opotrebenie			34,42%
	Technický stav			65,58%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1924		
Východisková hodnota	270,06 Eur/m ² *188,03 m ² *2,638*1,10	147 351,61
Technická hodnota	65,58% z 147 351,61	96 633,19
1. NP z roku 1924		
Východisková hodnota	352,25 Eur/m ² *257,77 m ² *2,638*1,10	263 481,94
Technická hodnota	65,58% z 263 481,94	172 791,46
Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	193,08 Eur/m ² *122,03 m ² *2,638*1,10	68 370,91
Technická hodnota	65,58% z 68 370,91	44 837,64

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	147 351,61	96 633,19
1. nadzemné podlažie	263 481,94	172 791,46
Podkrovie	68 370,91	44 837,64
Spolu	479 204,46	314 262,29

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot okolo domu na parc.č.488/1, 488/2

Predmetom ohodnotenia je plot okolo rodinného domu na parc.KN č.488/1 a 488/2 s betónovým základom vyhotovený z plot. tvárnic. Do užívania bol daný v roku 2005. Životnosť plotu je stanovená odborným odhadom na 70 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	71,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	71,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	127,80m ²	940	31,20 Eur/m

Dĺžka plotu: $14,0+6,0+17,0+12,0+22,0 = 71,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $71*1,8 = 127,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo domu na parc.č.488/1, 488/2	2005	15	55	70	21,43	78,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(71,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 127,80\text{m}^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2) * 2,638 * 1,10$	22 691,90
Technická hodnota	78,57 % z 22 691,90 Eur	17 829,03

2.2.2 Plot od ulice na parc.č.488/1, 488/2

Predmetom ohodnotenia je plot do ulice zahŕňajúci aj plotové vrátka a vráta pri vstupe do dvora na parc. KN č.488/2. Plot má betónové základy, je vyhotovený z betónovej podmurovky a murovaných stĺpikov. Výplň plotu je zhotovená z ocelevej tyčoviny v ráme. Vráta a vrátka sú zhotovené ako kovové z kovových profilov. Do užívania boli dané v roku 2005. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 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	13,55m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,55m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	13,55m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 19,20-4,4-1,25 = 13,55 m

Pohľadová plocha výplne: 13,55*1,0 = 13,55 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc.č.488/1, 488/2	2005	15	55	70	21,43	78,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(13,55m * 53,98 \text{ Eur/m} + 13,55m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,638 * 1,10$	3 787,81
Technická hodnota	78,57 % z 3 787,81 Eur	2 976,08

2.2.3 Studňa na parc. KN č. 488/2

Narážaná studňa vybudovaná v záhrade na parc. KN č. 488/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN č. 488/2	2005	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ Eur/m} * 6\text{m} + 320,65 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 2,638 * 1,10$	1 967,80
Technická hodnota	81,25 % z 1 967,80 Eur	1 598,84

2.2.4 Vodovodná prípojka na parc.č.488/2

Zásobovanie pitnou vodou je riešené z verejného vodovodu vedeného pod komunikáciou na ulici Piaristická na parc.KN č.488/2 k.ú.Trenčín, odkiaľ je vedená vodovodná prípojka pre stavbu v celkovej dĺžke 5,5 bm. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť vodovodnej prípojky je stanovená 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 1,10$	662,18
Technická hodnota	70,00 % z 662,18 Eur	463,53

2.2.5 Vodovodná prípojka zo studne na parc.č.488/2

Prípojka vody zo studne v celkovej dĺžke 5,2 bm. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť vodovodnej prípojky je stanovená 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1280/30,1260 = 42,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	5,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5,2 bm * 42,49 Eur/bm * 2,638 * 1,10	641,15
Technická hodnota	70,00 % z 641,15 Eur	448,81

2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc.č.488/2

Splašková kanalizačná prípojka je riešená napojením z verejných rozvodov vedených v komunikácii na ulici Piaristická na parc.KN č.488/2 k.ú.Trenčín. Napojenie pre stavbu je v celkovej dĺžke 7,5 bm vyhotovené z PVC potrubia DN 150 mm. Podklady ku IS neboli zadávateľom poskytnuté. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť vodovodnej prípojky je stanovená 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	855/30,1260 = 28,38 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	7,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	7,5 bm * 28,38 Eur/bm * 2,638 * 1,10	617,65
Technická hodnota	70,00 % z 617,65 Eur	432,36

2.2.7 Plynová prípojka na parc.č.488/2

Prípojka plynu je riešená napojením z verejných rozvodov vedených v komunikácii na ulici Piaristická do kotolne umiestnenej v 1.podzemnom podlaží. Napojenie pre stavbu je v celkovej dĺžke 7,5 bm. Podklady ku IS neboli zadávateľom poskytnuté. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť vodovodnej prípojky je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 7,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 1,10$	307,08
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 307,08 \text{ Eur}$	214,96

2.2.8 Elektrická prípojka NN na parc.č.488/2

Elektrická prípojka NN je od meracieho zariadenia v skrini RE, ktorá je osadená v plote od ulice až po rodinný dom, kde je osadená rozvodná skriňa RD. Prípojka je riešená zemným káblom CYKY 4x16 mm celkovej dĺžky 8,50 m. Bola vybudovaná v roku 2005, životnosť je určená na 50 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43$ Eur/bm
 Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 2,638 * 1,10$	429,92
Technická hodnota	70,00 % z 429,92 Eur	300,94

2.2.9 Spevnené plochy na parc.č.488/2

Predmetom ohodnotenia je spevnená plocha okolo rodinného domu vybudovaná na parc. KN č.488/2 vyhotovená z betónovej dlažby kladenej do piesku. Do užívania bola daná v roku 2005. Dlažba je v dobrom technickom stave. Životnosť vonkajšej úpravy je stanovená odborným odhadom na 50 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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$6,0*4,0+16,0*0,6+13,0*1,20+21,0*1,0 = 70,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$70,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 1,10$	2 976,15
Technická hodnota	70,00 % z 2 976,15 Eur	2 083,31

2.2.10 Vodomerná šachta na parc.č.488/2

Vodomerná šachta betónová vybudovaná v predzáhradke na parc.KN č.488/2 k.ú.Trenčín, odkiaľ je vedená vodovodná prípojka pre stavbu. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,4*1,4*0,8 = 1,57 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,57 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 1,10$	1 158,41
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1 158,41 \text{ Eur}$	810,89

2.2.11 Rozvody zavlažovacieho systému na parc.č.488/2

Rozvody zavlažovacieho systému v záhrade na parc.KN č.488/2 k.ú.Trenčín. Životnosť je stanovená 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvody zavlažovacieho systému na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	50 bm * 41,49 Eur/bm * 2,638 * 1,10	6 019,78
Technická hodnota	70,00 % z 6 019,78 Eur	4 213,85

2.2.12 Armatúrna šachta na parc.č.488/2

Armatúrna šachta pre studňu betónová, vybudovaná v záhrade na parc.KN č.488/2 k.ú.Trenčín, odkiaľ je vedená vodovodná prípojka ku domu. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 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: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 1,8 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1,8 m ³ OP * 254,27 Eur/m ³ OP * 2,638 * 1,10	1 328,11
Technická hodnota	70,00 % z 1 328,11 Eur	929,68

2.2.13 Kanalizačná šachta na parc.č.488/2

Šachta na kanalizačnej prípojke Splašková kanalizačná prípojka je riešená napojením z verejných rozvodov vedených v komunikácii na ulici Piaristická na parc.KN č.488/2 k.ú.Trenčín. Do užívania bola daná po rekonštrukcii v roku 2005. Životnosť je stanovená 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: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na parc.č.488/2	2005	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

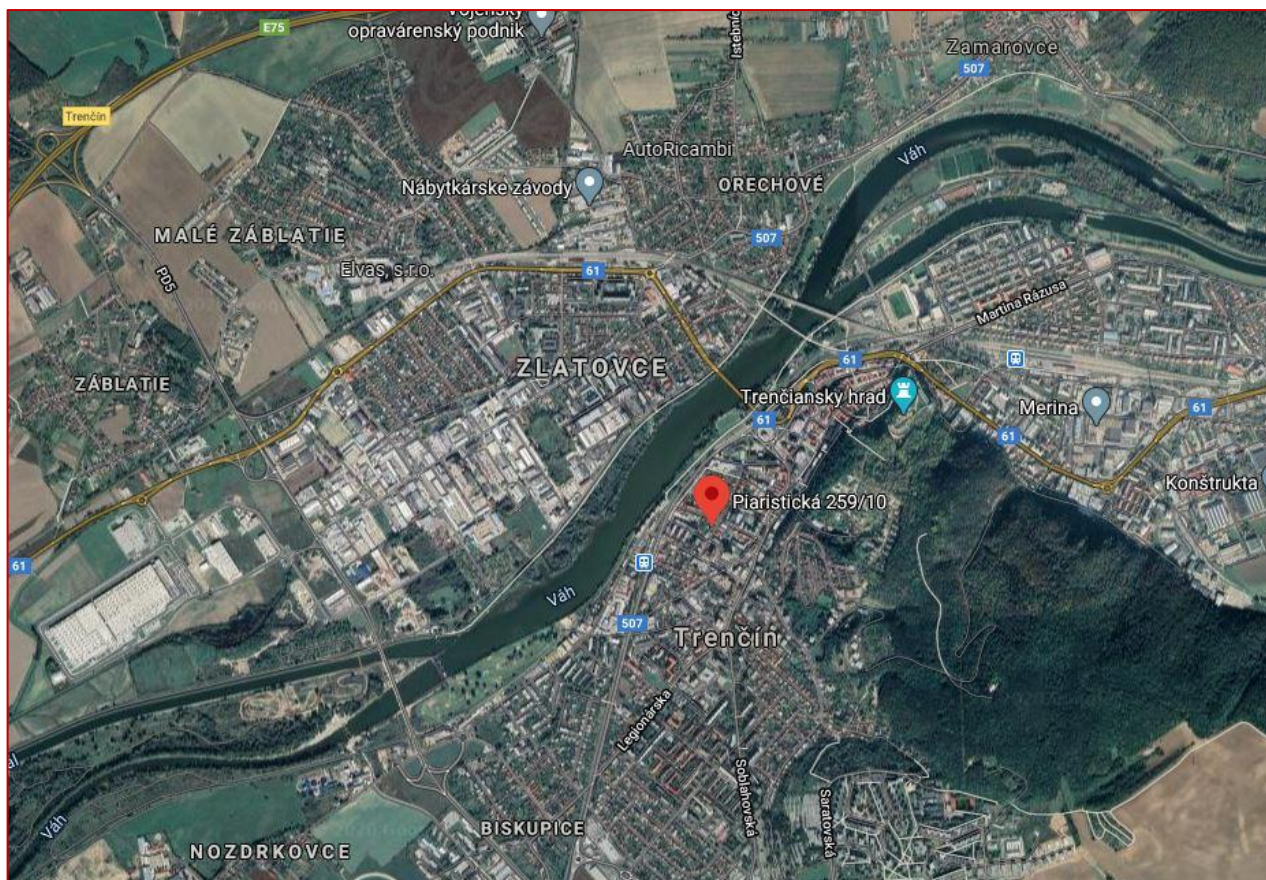
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 2,638 * 1,10$	881,33
Technická hodnota	70,00 % z 881,33 Eur	616,93

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10	479 204,46	314 262,29
Plot okolo domu na parc.č.488/1, 488/2	22 691,90	17 829,03
Plot od ulice na parc.č.488/1, 488/2	3 787,81	2 976,08
Celkom za Ploty	26 479,71	20 805,11
Studňa na parc. KN č. 488/2	1 967,80	1 598,84
Vodovodná prípojka na parc.č.488/2	662,18	463,53
Vodovodná prípojka zo studne na parc.č.488/2	641,15	448,81
Kanalizačná prípojka na parc.č.488/2	617,65	432,36
Plynová prípojka na parc.č.488/2	307,08	214,96
Elektrická prípojka NN na parc.č.488/2	429,92	300,94
Spevnené plochy na parc.č.488/2	2 976,15	2 083,31
Vodomerná šachta na parc.č.488/2	1 158,41	810,89
Rozvody zavlažovacieho systému na parc.č.488/2	6 019,78	4 213,85
Armatúrna šachta na parc.č.488/2	1 328,11	929,68
Kanalizačná šachta na parc.č.488/2	881,33	616,93
Celkom za Vonkajšie úpravy	15 021,76	10 515,26
Celkom:	522 673,73	347 181,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, situovaný v centre krajského mesta Trenčín, v blízkosti jeho historického centra, osadený v rámci uličnej zástavby na Piaristickej ulici 259/10.

Mesto Trenčín je krajským mestom s počtom obyvateľ'ov cca 55 000, s komplexnou občianskou vybavenosťou. V meste sa nachádza viac obchodných centier, divadiel, galérie a kín. V okrajovej časti mesta je situovaná rekreačná zóna, v centrálnej časti mesta sú plochy zelene vo forme malých parkov. Dopravu v meste zabezpečuje mestská hromadná doprava, prímestská doprava a železničná doprava. Popri meste vedie diaľnica D1 (Bratislava – Košice). V juhozápadnej časti mesta je situované malé letisko.

Piaristická ulica je jednosmerná komunikácia prístupná z ulice K dolnej stanici alebo Súdnej ulice, ktoré sú napojené na ulice Električná, Jilemnického alebo Námestie sv. Anny. Daná lokalita je vzdialená 5 min pešo priamo do centra mesta. Okolitú zástavbu tvoria v prevažnej miere bytové domy, polyfunkčné budovy s kancelárskymi priestormi alebo bytmi na poschodiach, administratívne budovy. Lokalita je vybavená kompletnou technickou infraštruktúrou (rozdavy inžinierskych sietí, prístupové komunikácie).

Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru v rámci centrálnej časti krajského mesta Trenčín s počtom obyvateľov cca 55 000, v lokalite s výbornou občianskou vybavenosťou a dostupnosťou peši do historického centra do 5min, dobré dispozičné usporiadanie a materiálové vyhotovenie.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je samostatne stojaci dom, hlavný vstup do objektu ako aj vjazd do garáže je priamo z Piaristickej ulice. Dom pozostáva z jedného nadzemného podlažia a podkrovia, podpiwničený je pod celým pôdorysom 1. NP s výnimkou garáže. V suteréne sa nachádza chodba, sklad, technická miestnosť, dve obytné miestnosti, jedna s kuchynským kútom, posilovňa so saunou, schodisko do garáže a na 1. NP. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupné zádverie, hala so schodiskom do podkrovia, pracovňa, obývacia izba prepojená s jedálňou, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC. V podkroví sa nachádzajú 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, šatník,

schodiskový priestor. Jedná sa o rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, väčšej veľkostnej kategórie. Svojím stavebno-technickým a materiálovým vyhotovením je prednostne určený na bývanie. Vzhľadom na situovanie objektu nie je vylúčené jeho využitie po menších úpravách aj na administratívne účely prípadne ako zdravotnícke zariadenie s ambulanciami a pod.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Ťarchy evidované na LV č. 3087
- V mieste, kde sa nehnuteľností nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nie je plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávných stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu. V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolností obmedzujúce užívanie bytového domu na daný účel.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,50 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie: Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, škola, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	1,500	10	15,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť väčší rodinný dom na menšom pozemku, vyžadujúci čiastočnú modernizáciu niektorých prvkov (napr. kobercové krytiny, povrchové úpravy podkrovia, vybavenie kuchyne, čiastočne hygienických zariadení)				
Spolu				180	164,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 164,25 / 180$	0,913
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 347\,181,50 \text{ Eur} * 0,913$	316 976,71 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky evidované na liste vlastníctva č.3087, ktoré sú situované v centre mesta Trenčín, v blízkosti historického centra, na Piaristickej ulici. Pozemok parc.KN č.487 a čiastočne aj pozemok č.488/1 a 488/2 je zastavaný rodinným domom súp.č.259. Pozemok parc.KN č.488/1 a väčšia časť pozemku č.488/2 tvoria záhradu okolo domu a predzáhradku pred domom. Pozemky sú s možnosťou napojenia na verejné rozvody NN, telefónu, zemného plynu, kanalizácie a vody. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku má najmä jeho poloha v rámci sídelného útvaru v rámci centrálnej časti krajského mesta Trenčín s počtom obyvateľov cca 55 000, v lokalite s výbornou občianskou vybavenosťou a dostupnosť peši do historického centra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
487	zastavaná plocha a nádvorie	167,00	1/1	167,00
488/1	zastavaná plocha a nádvorie	26,00	1/1	26,00
488/2	zastavaná plocha a nádvorie	456,00	1/1	456,00
Spolu výmera				649,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky v centrách výborných obytných zón, intenzívny peší ruch	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,05 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	4,7297
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,7297$	125,62 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 487	$167,00 \text{ m}^2 * 125,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	20 978,54
parcela č. 488/1	$26,00 \text{ m}^2 * 125,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	3 266,12
parcela č. 488/2	$456,00 \text{ m}^2 * 125,62 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	57 282,72
Spolu		81 527,38

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. č.487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. č.487, 488/1, 488/2 k.ú.Trenčín, obec Trenčín, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 259 na parc.KN č.487, 488/1, 488/2 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Piaristická 259/10	286 921,47
Plot okolo domu na parc.č.488/1, 488/2	16 277,90
Plot od ulice na parc.č.488/1, 488/2	2 717,16
Spolu za Ploty	18 995,07
Studňa na parc. KN č. 488/2	1 459,74
Vodovodná prípojka na parc.č.488/2	423,20
Vodovodná prípojka zo studne na parc.č.488/2	409,76
Kanalizačná prípojka na parc.č.488/2	394,74
Plynová prípojka na parc.č.488/2	196,26
Elektrická prípojka NN na parc.č.488/2	274,76
Spevnené plochy na parc.č.488/2	1 902,06
Vodomerná šachta na parc.č.488/2	740,34
Rozvody zavlažovacieho systému na parc.č.488/2	3 847,25
Armatúrna šachta na parc.č.488/2	848,80
Kanalizačná šachta na parc.č.488/2	563,26
Spolu za Vonkajšie úpravy	9 600,43
Spolu stavby	316 976,71
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 487 (167 m ²) k.ú. Trenčín, obec Trenčín	20 978,54
Pozemok - parc. č. 488/1 (26 m ²) k.ú. Trenčín, obec Trenčín	3 266,12
Pozemok - parc. č. 488/2 (456 m ²) k.ú. Trenčín, obec Trenčín	57 282,72
Spolu pozemky (649,00 m²)	81 527,38
Všeobecná hodnota celkom	398 504,09
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	399 000,00

Slovom: Tristodevätstiatdeväťtisíc Eur

V Žiline dňa 03.11.2020

Ing.Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 5090316 zo dňa 20.8.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3087 k.ú. Trenčín, obec Trenčín vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Vyjadrenie vlastníka zaslané emailom dňa 13.1.2016
- Pôdorysy jednotlivých podlaží rodinného domu
- Fotodokumentácia zo dňa 5.10.2020
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 165/2020 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.