

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 39, 010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 401620 zo dňa 16.10.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 184/2020

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č.7479k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, pre účel dražby podľa zákona 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.

Počet strán(z toho príloh): 40(13)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č.7479k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom .

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 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 znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 06.11.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.12.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 194/2014 Ing. Igora Ištoka v elektronickej forme
- Geometrický plán č. 720-92/2014 zo dňa 12.5.2014, overený katastrom nehnuteľností dňa 21.5.2014
- Potvrdenie obce Lubina o roku postavenia rodinného domu zo dňa 29.4.2014

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.739 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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 pohnutkou.

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 porovnaním 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.

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 nepodarí obstarat' 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:

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

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:

- a) Metóda porovnávania
- b) Výnosová metóda
- c) 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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. 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 boli použité na nepriame porovnanie. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky. 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 diferenciacie 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 prevažne o zastavaný pozemok. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.739 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
7479	335	zastavaná plocha a nádvorie	15			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
639	7479	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	
2	Hornáček Martin r. Hornáček, Hrnčiarové 639, Lubina, PSČ 916 12, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	25.07.1979	
Poznámka	P-157/2020 - Začatie výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe nehnuteľností pozemok reg. C KN p.č.7479, rodinný dom s.č.639 na pozemku reg. C KN p.č.7479 - záložný veriteľ Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO: 00151653, V-2653/2015 - zm.č.465/20	
Titul nadobudnutia	Obv. súd Bratislava II., D 1131/93 -VZ 157/97	
Titul nadobudnutia	Darovacia zmluva V 302/2008 z 17.3. 2008 -VZ 46/08	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 1094/2014 z 10.6. 2014 -zm.č. 177/14	

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 2 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na pozemok parcely registra 'C' p.č.7479, dom s.č.639 na p.č.7479 podľa zmluvy V 2653/2015 zo dňa 12.11.2015 -zm.č. 651/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 06.11.2020
- Zameranie skutkového stavu dňa 06.11.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 06.11.2020

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi boli predložené schematické náčrty v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží. Skutkový stav bol zistený na miestnom štetrení dňa 6.11.2020 a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom bol podľa vyjadrenia obce Lubina postavený v roku 1940, čomu zodpovedá jeho pôvodné architektonické a materiálové vyhotovenie. V roku 2012 bola na dome vykonaná čiastočná rekonštrukcia, doklady neboli predložené..

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom a pozemok parc. KN č. 7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom sú evidované na liste vlastníctva č. 739 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom. Dom je evidovaný ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Na snímke z katastrálnej mapy nie je zakreslená hospodárska budova a pivnica. Druh pozemku uvedených na liste vlastníctva je v súlade s jeho skutočným využitím. Pozemok je situovaný v zastavanom území obce Lubina. Prístup k domu je po hlavnej komunikácii prechádzajúcej obcou, po parc. KN č. 8121/5, pre ktorú v katastri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, tato parcela je súčasťou parc. KNE č. 7464/1 evidovanej na LV č. 1 vo vlastníctve obce Lubina.

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

- Rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom
- Príslušenstvo na parc. KN č. 7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom
- Pozemok parc. KN č. 7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, situovaný v zastavanom území obce, v rámci časti obce Ľubina - osada Podkozince, so zástavbou prevažne rodinných domov. Doklady o začiatku užívania rodinného domu neboli predložené, podľa údajov v potvrdení obce Lubina bol dom postavený v roku 1940, čomu zodpovedá jeho materiálové a architektonické vyhotovenie pôvodných častí. Podľa uvedených údajov bola na dome v roku 2012 vykonaná rekonštrukcia pozostávajúca z výmeny vnútorných konštrukčných prvkov krátkodobej životnosti. celkové opotrebenie domu bolo vzhľadom na tieto skutočnosti stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých

konštrukčných prvkov.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je vybudovaný ako samostatne stojaci, jednopodlažný, s čiastočným obytným podpivničením, s povalovým priestorom. Vstup z exteriéru je jeden hlavný na prednej fasáde domu, jeden cez zadnú časť domu.

- V suteréne so samostatným vstupom z exteriéru je malá obytná jednotka pozostávajúca z malej kuchyne so schodiskom na 1. NP, izba.
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú dve izby, kuchyňa, vstupné priestory, chodba so schodiskom do suterénu, kúpeľňa s WC, komora.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu. Obvodové murivo, zvislé nosné konštrukcie a priečky 1. a 2. nadzemného podlažia a podkrovia sú murované z pálenej tehly. Stropy sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Strecha je sedlová, valbová, s dreveným krovom, krytina strechy je z pálenej škridle, oplechovanie strechy je z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú vyhotovené zo štukových omietok, vnútorné úpravy povrchov tvorí hladká omietka, v kuchyniach a v kúpeľni je keramický obklad stien. Schodisko je drevené s nástupnicami z dreva. Okná na celom dome sú z drevené dvojité s doskovým ostením. Výplne dverných otvorov sú dvere drevené rámové osadené do obložkových zárubní. Podlahy v obytných miestnostiach sú drevené doskové, na chodbách, kúpeľni a v kuchyniach z keramickej dlažby.. V kuchyniach na oboch podlažiach sú osadené malé kuchynské linky na báze dreva s drezovým umývadlom a el. sporákmi, digestor na 1. NP. Vybavenie kúpeľne - WC misa kombi, keramické umývadlo, obyč. batéria, obmurovaná jednoduchá vaňa. Vykurovanie domu je lokálne el. konvektormi, obyčajnými prípadne akumuláčnými kachlami na pevné palivo, zdrojom TÚV je zásobníkový ohrievač na pevné palivo. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, rozvod kanalizácie vyvedenej do trativodu, elektroinštalácie.

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	1940	7,74*5,05	39,09	120/39,09=3,070
1. NP	1940	(7,74+4,22)*5,05+11,47*5,85	127,5	120/127,5=0,941

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
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná,	-	270
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové,	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové,	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.b vápenné štukové, nad 2/3	110	220
	14.2.b vápenné štukové, nad 1/2 do 2/3	35	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	185
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	4920	6450

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové potrubie (3 ks)	10	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.4 kúpeľňové kachle na uhlie (1 ks)	-	15
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35	-

	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)	65	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	-	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.85 bm)	58	99
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	-
	38.4 ostatné (3 ks)	-	45
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	Spolu	293	684

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4920 + 293 * 3,070)/30,1260$	193,17
1. NP	$(6450 + 684 * 0,941)/30,1260$	235,47

TECHNICKÝ STAV

Podľa údaju v potvrdení obce Lubina bol dom postavený v roku 1940, čomu zodpovedá jeho materiálové a architektonické vyhotovenie pôvodných častí. Podľa uvedených údajov bola na dome v roku 2012 vykonaná rekonštrukcia pozostávajúca z výmeny vnútorných konštrukčných prvkov krátkodobej životnosti. celkové opotrebenie domu bolo vzhľadom na tieto skutočnosti stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *0 _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	7,92	55,00	4,36
2	Zvislé konštrukcie	24,79	60,00	14,87
3	Stropy	11,37	60,00	6,82
4	Zastrešenie bez krytiny	7,16	70,00	5,01
5	Krytina strechy	6,13	80,00	4,90
6	Klmpiarske konštrukcie	1,04	70,00	0,73
7	Úpravy vnút. povrchov	5,99	60,00	3,59
8	Úpravy vonk. povrchov	3,03	60,00	1,82
9	Vnútorne ker. obklady	1,31	60,00	0,79
10	Schody	2,77	60,00	1,66
11	Dvere	7,71	50,00	3,86
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,09	60,00	3,05
14	Povrchy podláh	5,01	60,00	3,01

15	Vykurovanie	1,04	60,00	0,62
16	Elektroinštalácia	3,98	60,00	2,39
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,41	60,00	0,85
19	Vnútorná kanalizácia	0,26	60,00	0,16
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,17	60,00	0,10
22	Vybavenie kuchýň	3,08	50,00	1,54
23	Hygienické zariadenia a WC	0,74	60,00	0,44
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			60,57%
	Technický stav			39,43%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1940		
Východisková hodnota	193,17 Eur/m ² *39,09 m ² *2,638*0,95	18 923,60
Technická hodnota	39,43% z 18 923,60	7 461,58
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	235,47 Eur/m ² *127,50 m ² *2,638*0,95	75 239,20
Technická hodnota	39,43% z 75 239,20	29 666,82

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	18 923,60	7 461,58
1. nadzemné podlažie	75 239,20	29 666,82
Spolu	94 162,80	37 128,40

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia je hospodárska budova postavená na parc. KN č. 7479, plniaca doplnkovú funkciu k rodinnému domu ako dielňa, postavená v roku 1947, s prístavbou udiarne v roku 1970. Vybudovaná bola v dvorovej časti pozemku, za rodinným domom. Základy objektu tvoria základové pásy z prostého betónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované. Vnútorná úprava povrchov je hrubá omietka, vonkajšia úprava povrchov je z vápenno-cementovej omietky. Strecha je sedlová, strešná krytina je z cementových drážkoviek. Dvere a okná sú drevené. V objekte je vyhotovená elektroinštalácia, vykurovanie je kachľami na pevné palivo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1947	$(3,88+5,0)/2*5,78+3,27*(4,47+4,56)/2$	40,43	
1. NP	1970	1,12*1,20	1,34	
Spolu 1. NP			41,77	18/41,77=0,431

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka,	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4160

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4160 + 165 * 0,431)/30,1260$	140,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1947	73	7	80	91,25	8,75
1. NP - prístavba	1970	50	7	57	87,72	12,28

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	140,45 Eur/m ² *40,43 m ² *2,638*0,95	14 230,62
Technická hodnota	8,75% z 14 230,62	1 245,18
1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	140,45 Eur/m ² *1,34 m ² *2,638*0,95	471,66
Technická hodnota	12,28% z 471,66	57,92

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	14 702,28	1 303,10
Spolu	14 702,28	1 303,10

2.2.2 Pivnica na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia je pivnica postavená na parc. KN č. 7479, vedľa hosp. budovy, postavená v roku 1968. Základy objektu tvoria základové pásy z prostého betónu, zvislé nosné konštrukcie sú murované. Vnútoraná úprava povrchov je vápenno-cementová omietka, vonkajšia úprava povrchov je z vápenno-cementovej omietky. Strecha je plochá, strešná krytina je z pozinkovaného plechu. Dvere a okná sú drevené. V objekte je vyhotovená elektroinštalácia.



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	1968	3,06*4,99	15,27	18/15,27=1,179

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové,	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka,	240

10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové,	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3310

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3310 + 0 * 1,179) / 30,1260$	109,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1968	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$109,87 \text{ Eur/m}^2 * 15,27 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	4 204,52
Technická hodnota	$25,71\% \text{ z } 4 204,52$	1 080,98

2.2.3 Plot na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia je plot na južnej hranici pozemku parc. KN č. 7479. Plot je vybudovaný z betónových základov, bet. podmurovky a výplňového muriva. Výška plotovej výplne 2,0 m. Vybudovaný bol v roku 1968.

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	6,80m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	6,80m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z plotových tvárnic	13,60m ²	755	25,06 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks

Dĺžka plotu: 6,8 m
 Pohľadová plocha výplne: $6,8 * 2,0 = 13,60 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 7479	1968	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(6,80\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 13,60\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks}) * 2,638 * 0,95$	2 392,52
Technická hodnota	25,71 % z 2 392,52 Eur	615,12

2.2.4 Plot na parc. KN č. 7479 zadný

Predmetom ohodnotenia je plot na východnej hranici pozemku parc. KN č. 7479. Plot je vybudovaný z betónových základov, bet. podmurovky a výplňového muriva. Výška plotovej výplne 2,0 m, bez povrchovej úpravy. Vybudovaný bol v roku 1912.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	22,30m	700	23,24 Eur/m	100
2.	Podmurovka:				
	betónová monolitická	22,30m	926	30,74 Eur/m	100
	Spolu:			53,98 Eur/m	
3.	Výplň plotu:				
	murovaný do hrúbky 20 cm z plotových tvárnic	44,60m ²	755	25,06 Eur/m	70
5.	Plotové vrátka:				
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks	100

Dĺžka plotu: $4,45+14,30+3,55 = 22,30 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $22,3*2,0 = 44,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 7479 zadný	2012	8	62	70	11,43	88,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(22,30\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 22,30\text{m} * 30,74 \text{ Eur/m} + 44,60\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,638 * 0,95$	6 154,66
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$(22,30\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} * 100 / 100 + 22,30\text{m} * 30,74 \text{ Eur/m} * 100 / 100 + 44,60\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2 * 70 / 100 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks} * 100 / 100) * 2,638 * 0,95$	5 314,35
Technická hodnota	88,57 % z 5 314,35 Eur	4 706,92

Dokončenosť stavby: $(5\ 314,35 / 6\ 154,66) * 100\% = 86,35\%$

2.2.5 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka vybudovaná v roku 1975 z ocelového potrubia DN 40.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 7479	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	748,70
Technická hodnota	10,00 % z 748,70 Eur	74,87

2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka vybudovaná od domu k žumpe za domom, z kameninového potrubia DN 125 mm, daná do užívania bola v roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 7479	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 2,638 * 0,95$	153,07
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 153,07 \text{ Eur}$	38,27

2.2.7 Žumpa na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia je žumpa monolitická železobetónová osadená pod úrovňou terénu za rodinným domom na parc. KN č. 7479, vybudovaná bola v roku 1975.

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: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN č. 7479	1975	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	811,07
Technická hodnota	$43,75 \% \text{ z } 811,07 \text{ Eur}$	354,84

2.2.8 Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu slúžiace ako okapové chodníky okolo domu a chodníky a spevnené plochy v dvorovej časti pozemku parc. KN č.7479. Vybudované boli v roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $1,10*3,30+1,20*3,85+2,60*6,85 = 26,06$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN č. 7479	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$26,06 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	715,13
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 715,13 \text{ Eur}$	71,51

2.2.9 Vonkajšie schody na parc. KN č. 7479

Predmetom ohodnotenia sú betónové schody v dvorovej časti pozemku. Vybudované boli v roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $5*1,06+5*1,20 = 11,3$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č. 7479	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11,3 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa * 2,638 * 0,95	202,20
Technická hodnota	10,00 % z 202,20 Eur	20,22

2.2.10 Altán na parc. KN č. 7479

Altán sa nachádza vedľa domácej dielne. Konštrukcia je na drevených stĺpkoch s pultovou strechou a krytinu tvorí asfaltový šindel. Podlaha je zo zámkovej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,35 * 4,03 = 13,5$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altán na parc. KN č. 7479	2012	8	22	30	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

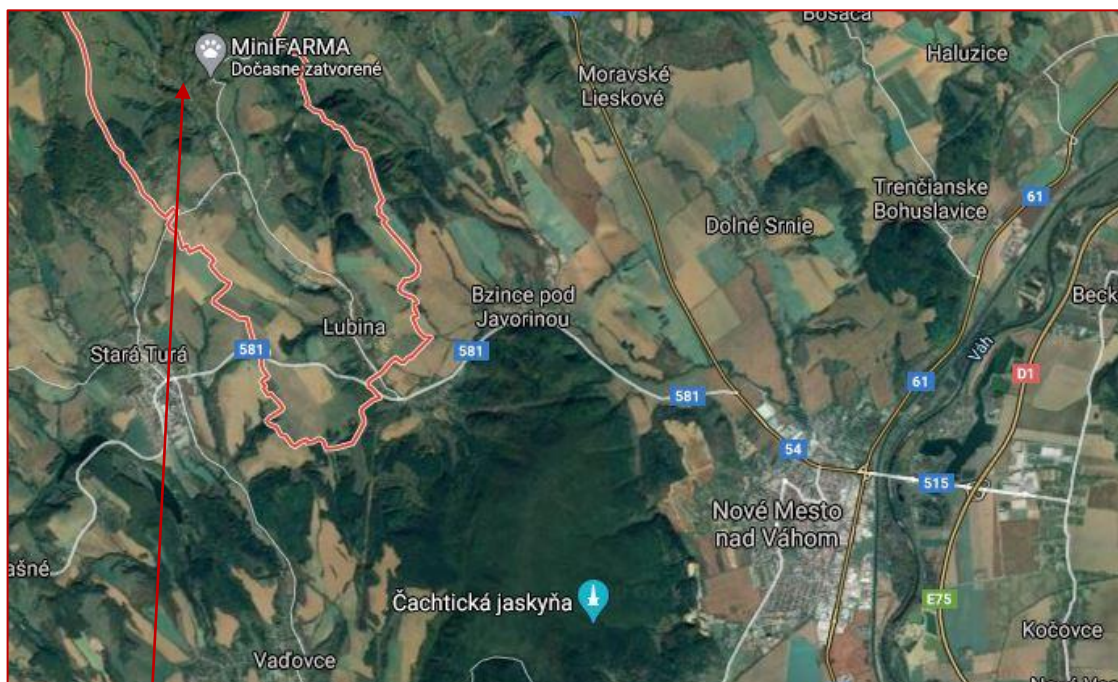
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	13,5 m ² ZP * 103,57 Eur/m ² ZP * 2,638 * 0,95	3 504,02
Technická hodnota	73,33 % z 3 504,02 Eur	2 569,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom	94 162,80	37 128,40
Hospodárska budova na parc. KN č. 7479	14 702,28	1 303,10
Pivnica na parc. KN č. 7479	4 204,52	1 080,98
Celkom za Drobné stavby	18 906,80	2 384,08
Plot na parc. KN č. 7479	2 392,52	615,12
Plot na parc. KN č. 7479 zadný	5 314,35	4 706,92
Celkom za Ploty	7 706,87	5 322,04
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 7479	748,70	74,87
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 7479	153,07	38,27
Žumpa na parc. KN č. 7479	811,07	354,84
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN č. 7479	715,13	71,51
Vonkajšie schody na parc. KN č. 7479	202,20	20,22
Altán na parc. KN č. 7479	3 504,02	2 569,50
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 134,19	3 129,21
Celkom:	126 910,66	47 963,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, situovaný v zastavanom území obce, v rámci časti obce Lubina - osada Podkozince, so zástavbou prevažne rodinných domov a objektov pre individuálnu rekreáciu. Pozemok, na ktorom je rodinný dom s príslušenstvom postavený, je svahovitý, vyrovnaný terénnymi úpravami. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva. V obci je dobrá občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti obce, obchodná sieť, služby, kultúrne zariadenie, športoviská, materská škôlka, základná škola, pošta, podnikateľské subjekty. Vybavenosť osady technickou infraštruktúrou zahŕňa verejné rozvody vody, elektrickej energie, v lokalite nie je vybudovaná verejná kanalizácia. Dopravné spojenie obce s okolitými sídelnými útvarmi je zabezpečené autobusovou prímestskou dopravou.

Obec Lubina má cca 1450 obyvateľov, je situovaná severozápadne od mesta Nové Mesto nad Váhom, s dostupnou vzdialenosťou do mesta cca 15 km, čím tvorí jeho vzdialenejší obytný satelit. Vzhľadom na občiansku vybavenosť a pracovné príležitosti mesta Nové Mesto nad Váhom zodpovedajúce okresnému mestu a jeho rýchlu dostupnosť je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z tohto sídelného útvaru.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený rodinný dom s príslušenstvom je svojím celkovým stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením určený pre celoročné bývanie. V čase ohodnotenia nebol užívaný, v čiastočne zanedbanom stave. Pozitívny vplyv na hodnotu predmetnej nehnuteľnosti má jej situovanie v peknej, pokojnej, prírodnej lokalite a stavebno-technické a dispozičné riešenie s možnosťou vstavby podkrovia do povalového priestoru, s využitím najmä ako objekt pre individuálnu rekreáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 739
- Stavebno-technický stav vyžadujúci finančné prostriedky na rekonštrukciu a modernizáciu.
- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vo výške 0,55 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou hodnotenej stavby a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,100	13	14,30
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk <i>Výborná poloha, pokojná lokalita vhodná na rekreáciu</i>	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,650	6	9,90
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,100	6	6,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,303	7	2,12
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12

13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,650	9	14,85
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
Spolu				180	175,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 175,35 / 180$	0,974
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 47\,963,73 \text{ Eur} * 0,974$	46 716,67 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, situovaný v zastavanom území obce, v rámci časti obce Lubina - osada Podkozince, so zástavbou prevažne rodinných domov a objektov pre individuálnu rekreáciu. Pozemok je svahovitý, vyrovnaný terénnymi úpravami. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva. V obci je dobrá občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti obce, obchodná sieť, služby, kultúrne zariadenie, športoviská, materská škôlka, základná škola, pošta, podnikateľské subjekty. Vybavenosť osady technickou

infraštruktúrou zahŕňa verejné rozvody vody, elektrickej energie, v lokalite nie je vybudovaná verejná kanalizácia. Dopravné spojenie obce s okolitými sídelnými útvarmi je zabezpečené autobusovou prímestskou dopravou.

Obec Lubina má cca 1450 obyvateľov, je situovaná severozápadne od mesta Nové Mesto nad Váhom, s dostupnou vzdialenosťou do mesta cca 15 km, čím tvorí jeho vzdialenejší obytný satelit. Vzhľadom na občiansku vybavenosť a pracovné príležitosti mesta Nové Mesto nad Váhom zodpovedajúce okresnému mestu a jeho rýchlu dostupnosť je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z tohto sídelného útvaru. Vzhľadom na uvedené skutočnosti bola východisková hodnota hodnoteného pozemku stanovená vo výške 70 % z východiskovej hodnoty mesta Nové Mesto nad Váhom.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
7479	zastavaná plocha a nádvorie	335,00	1/1	335,00

Obec:

Lubina

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>pokojná prírodná lokalita vhodná na rekreáciu</i>	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,30 * 1,00$	1,7238
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 1,7238$	12,01 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 7479	$335,00 \text{ m}^2 * 12,01 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 023,35
Spolu		4 023,35

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom .

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom s príslušenstvom a pozemkom parc. KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.639 na parc.KN č.7479 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom	36 163,06
Hospodárska budova na parc. KN č. 7479	1 269,22
Pivnica na parc. KN č. 7479	1 052,87
Spolu za Drobné stavby	2 322,09
Plot na parc. KN č. 7479	599,13
Plot na parc. KN č. 7479 zadný	4 584,54
Spolu za Ploty	5 183,67
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 7479	72,92
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 7479	37,27
Žumpa na parc. KN č. 7479	345,61
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. KN č. 7479	69,65
Vonkajšie schody na parc. KN č. 7479	19,69
Altán na parc. KN č. 7479	2 502,69
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 047,85
Spolu stavby	46 716,67
Pozemky	
pozemok - parc. č. 7479 (335 m ²)	4 023,35
Všeobecná hodnota celkom	50 740,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	50 700,00

Slovom: Päťdesiatšesťtisíc sedemsto Eur

V Žiline dňa 14.12.2020

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.739 k.ú.Lubina, obec Lubina, okres Nové Mesto nad Váhom, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Geometrický plán č. 720-92/2014 zo dňa 12.5.2014, overený katastrom nehnuteľností dňa 21.5.2014
- Potvrdenie obce Lubina o roku postavenia rodinného domu zo dňa 29.4.2014
- Pôdorysy jednotlivých podlaží
- Fotodokumentácia
- 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 184/2020 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.