

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

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

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 29.06.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 304/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
Rodinný dom súp. č. 345 na parc. č. 459 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 459, list vlastníctva č. 1069, k.
ú. Myjava, obec Myjava, okres Myjava.
Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 46 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 29.06.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 345 na parc. č. 459 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 459, list vlastníctva č. 1069, k. ú. Myjava, obec Myjava, okres Myjava.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely dražby podľa zák. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení nesk. predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 09.07.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.06.2020

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1069, k. ú. Myjava zo dňa 02.10.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Myjava zo dňa 02.10.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Čiastočná projektová dokumentácia rodinného domu poskytnutá vlastníčkou RD
- Zameranie a náčrt skutkového stavu RD
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1069 v k. ú. Myjava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
459	385	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
345	459	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	UHER JÁN a DRAHOSLAVA UHROVÁ r. MAREČKOVÁ, GEN.SVOBODU 345/12, MYJAVA, SR	1 / 1

Dátum narodenia : 12.03.1952 Dátum narodenia : 22.06.1956

Informatívna poznámka OZNÁMENIE DRAŽOBNÍKA: GENERAL FACTORING, A.S., O DOBROVOLNEJ DRAŽBE DD 324/08 NEHNUTELNOSTÍ: P.Č. 459 ZAST.PL. 385 M2 A DOM S.Č. 345 NA P.Č. 459 - P2-52/08 IZO DŇA 12.5.2008/ - VZ 329/08

Poznámka

JUDr. Ivan Lutter, súdny exekútor, Exekútorický úrad, Pribinova 32, 821 09 Bratislava 2 vydáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 1863/2011. Predmetom upovedomenia je parcela registra CKN č. 459 - 385 m2 - zast.pl. a stavba: dom s.č. 345 na parcele č. 459 v podiele 1/1. P 2/12 zo dňa 3.1.2012, vz 2/12.

Tituly nadobudnutia LV:

RII-294/81- vz 83/81

PREHLÁSENIE- vz 67/87

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

TATRA BANKA A.S. IČO:00686930 ZRIAĐUJE V-592/03 ZMLUVU O ZÁL.PRÁVE K NEHNUTELNÉMU MAJETKU NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY VZNIKNUTEJ ZO ZMLUVY O ÚVERE Č.976/03 NA P.Č. 459 ZAST.PL. O VÝMERE 385 M2 A DOM S.Č.345 NA P.Č.459 - VZ 361/03

ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH TATRA BANKY, A.S., HODŽOVO NÁM. 3, 811 06 BRATISLAVA 1 IČO:00686930 - PREDMETOM ZÁLOHU SÚ NEHNUTELNOSTI P.Č.459 ZAST.PL. 385 M2 A DOM S.Č.345 NA P.Č. 459 - V ZMYSLE V- 572/04 ZMLUVY O ZÁLOŽNOM PRÁVE K NEHN.MAJETKU NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVKY VZNIKNUTEJ ZO ZMLUVY O ÚVERE Č. 976/03 VZ 517/04

1 EX. ÚRAD MYJAVA, SO SÍDLOM GERGEL'OVSKÁ 662/2 MYJAVA, SÚDNY EXEKÚTOR JUDR. VLADIMÍR POLÁK VYDÁVA Z 897/07 K EX 576/07 EX.PRÍKAZ NA ZRIADENIE EX.ZÁL.PRÁVA NA P.Č. 459 ZAST.PL. 385 M2 A DOM S.Č. 345 NA P.Č. 459 /ZO DŇA 21.11.2007/ - VZ 779/07

1 JUDr. Ivan Lutter, súdny exekútor, Exekútorický úrad, Longobardská 1301/27, 851 10 Bratislava vydáva Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 1863/2011. Predmetom príkazu je parcela registra CKN č. 459 - 385 m2 - zast.pl. a stavba: dom súp.č. 345 na parcele CKN č. 459 v podiele 1/1. Z 1139/14, doručené dňa 25.8.2014, por.č.zmeny 691/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.07.2020 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Zameranie vykonané dňa 09.07.2020. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.07.2020.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníčkou poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia rodinného domu bola porovnaná so skutočným stavom. Predložené boli pôdorysy suterénu a prízemia RD. Pôdorys podkrovia poskytnutý nebol, pôdorys nachádzajúci sa v prílohách k znaleckému posudku bol vytvorený podľa zisteného skutkového stavu a nameraných hodnôt znalcom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby

Rodinný dom, súp. č. 345, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Ploty

Oplotenie pletivové, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Oplotenie murované, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Vonkajšie úpravy

Spevnená plocha, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Vodovodná prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Vodomerná šachta, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Prípojka kanalizácie, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Plynová prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Vonkajšie schody - vstup do podkrovia, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Bazén, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Pozemky

Pozemok k.ú. Myjava - parc. č. 459 (385 m²)

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, súp. č. 345, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Hodnoteným je samostatne stojaci rodinný dom súp. č. 345 postavený na parc. č. 459 v okrese Myjava, obec Myjava, kat. ú. Myjava.

Doklady o veku stavby predložené neboli. Podľa vyjadrenia a čestného prehlásenia vlastníčky rodinného domu bol rodinný dom postavený v roku 1983, nadstavba podkrovia bola postavená v roku 2003. Uvedené roky výstavby zodpovedajú stavebnotechnickému riešeniu rodinného domu.

Rodinný dom je situovaný ako krajný v radovej zástavbe rodinných domov. Je trojpodlažný, pozostáva zo suterénu, prízemí a podkrovia, je štvorcového pôdorysného tvaru, zastrešený je sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie:

V suteréne sa nachádza zádverie, hala, izba, komora, hobby miestnosť, garáž, kotolňa, sauna, sprcha, práčovňa, WC, kuchyňa, klenbová pivnica.

Na prízemí sú tri izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba so schodiskom, dve lodžie.

Podkrovie je prístupné vonkajším oceľovým schodiskom. V podkroví je hala, kúpeľňa, štyri izby.

Stavebnotechnické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm;
- deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom, keramický strop MIAKO
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok s farebnou povrchovou úpravou
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne za kuchynskou linkou
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - keramické umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - plastové, segmentové, s automatickým ovládaním; - fínska sauna
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s rozvodmi a radiátormi - oceľové vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm;
- deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom keramické MIAKO
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - betónové škridlóvé ťažké korýtkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne za kuchynskou linkou

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová s vírivkou; - keramické umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s rozvodmi a radiátormi - oceľové vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná; - bleskozvod
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené drevené s dvojrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová s vírivkou; - keramické umývadlo; - sprchovací kút; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - kombi
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovodné s rozvodmi a radiátormi - oceľové vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná

Rodinný dom je v dobrom stavebnotechnickom stave, údržba je vykonávaná na dobrej úrovni. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1983	17,30*8,80	152,24	120/152,24=0,788
1. NP	1983	12,90*8,80	113,52	120/113,52=1,057
1. Podkrovie	1983		0	
1. Podkrovie	2003	12,90*8,80	113,52	
Spolu 1. Podkrovie			113,52	120/113,52=1,057

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55

31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5315

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	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
45	Elektrický rozvádzač	

	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2058

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6735

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.5 bm)	413
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80

	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	1263

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4200

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
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
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	525

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5315 + 2058 * 0,788)/30,1260$	230,26
1. NP	$(6735 + 1263 * 1,057)/30,1260$	267,87
1. Podkrovie	$(4200 + 525 * 1,057)/30,1260$	157,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1983	37	63	100	37,00	63,00
1. NP	1983	37	63	100	37,00	63,00
1. Podkrovie	1983	37	63	100	37,00	63,00
1. Podkrovie - prístavba	2003	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1983		
Východisková hodnota	230,26 €/m ² *152,24 m ² *2,618*1,00	91 773,42
Technická hodnota	63,00% z 91 773,42	57 817,25
1. NP z roku 1983		
Východisková hodnota	267,87 €/m ² *113,52 m ² *2,618*1,00	79 609,72
Technická hodnota	63,00% z 79 609,72	50 154,12
1. Podkrovie z roku 1983		
Východisková hodnota	157,83 €/m ² *0,00 m ² *2,618*1,00	0,00
Technická hodnota	63,00% z 0,00	0,00
1. Podkrovie - prístavba z roku 2003		
Východisková hodnota	157,83 €/m ² *113,52 m ² *2,618*1,00	46 906,34
Technická hodnota	78,75% z 46 906,34	36 938,74

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	91 773,42	57 817,25
1. nadzemné podlažie	79 609,72	50 154,12
1. podkrovné podlažie	46 906,34	36 938,74
Spolu	218 289,48	144 910,11

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie pletivové, parc. č. 459, k.ú. Myjava**

Pozemok je z troch strán oplotený plotom, ktorý je založený na betónovom základovom páse, podmurovka a stĺpiky sú murované z plotových tvárnic, výplň plotu je z oceľového pletiva. Plot bol vybudovaný v roku 1983, je v dobrom technickom stave, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 45 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	29,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	29,40m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	52,92m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 29,40 m
 Pohľadová plocha výplne: 29,40*1,8 = 52,92 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie plativové, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	8	45	82,22	17,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,40m * 65,40 €/m + 52,92m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,618 * 1,00$	6 780,83
Technická hodnota	17,78 % z 6 780,83 €	1 205,63

2.2.2 Oplotenie murované, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Časť plotu pri vstupe do pivnice je murovaná z plotových tvárnic. Plot je založený na betónovom základe, betónová podmurovka. Plot bol vybudovaný v roku 1983, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	4,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	4,20m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m

3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	5,04m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 4,20 m
Pohľadová plocha výplne: 4,20*1,2 = 5,04 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie murované, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,20\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 5,04\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,618 * 1,00$	1 049,77
Technická hodnota	7,50 % z 1 049,77 €	78,73

2.2.3 Spevnená plocha, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Spevnená plocha z monolitického betónu tvorí prístupový chodník k RD a vjazd do garáže. Spevnené plochy boli vybudované v roku 1983, základnú životnosť stanovujem 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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 5,20*5,50 = 28,6 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,618
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 1,00$	819,88
Technická hodnota	26,00 % z 819,88 €	213,17

2.2.4 Vodovodná prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod prípojkou z ocelových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 1983, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	696,14
Technická hodnota	26,00 % z 696,14 €	181,00

2.2.5 Vodomerná šachta, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Vodomerná šachta je betónová s ocelovým poklopom, s vodomernou súpravou. Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 1983, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katéria: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,60 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,618 \cdot 1,00$	1 917,16
Technická hodnota	26,00 % z 1 917,16 €	498,46

2.2.6 Prípojka kanalizácie, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Rodinný dom je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie prípojkou z kameninových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 1983, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katéria: 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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	439,75
Technická hodnota	26,00 % z 439,75 €	114,34

2.2.7 Plynová prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Rodinný dom je napojený na verejný plynovod prípojkou z oceľových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 1983, základnú životnosť stanovujem 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1983	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,618 * 1,00$	203,17
Technická hodnota	26,00 % z 203,17 €	52,82

2.2.8 Vonkajšie schody - vstup do podkrovia, parc. č. 459, k.ú. Myjava

V stup do podkrovia RD zabezpečujú točité schody oceľovej konštrukci (pre ohodnotenie je použitá cenová alternatíva - drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami). Schody boli vybudované v roku 2003, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $605/30,1260 = 20,08 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $16*0,9 = 14,4 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody - vstup do podkrovia, parc. č. 459, k.ú. Myjava	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ bm}$ stupňa * $20,08 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,618$ * $1,00$	757,00
Technická hodnota	66,00 % z 757,00 €	499,62

2.2.9 Bazén, parc. č. 459, k.ú. Myjava

Za rodinným domom sa nachádza vonkajší bazén betónovej konštrukcie. Bazén bol vybudovaný v roku 2003, dlhšiu dobu nie je užívaný, vyžaduje opravy. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3$ OP
Počet merných jednotiek: $1,80*4,00*1,26 = 9,07 \text{ m}^3$ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén, parc. č. 459, k.ú. Myjava	2003	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,07 m ³ OP * 101,91 €/m ³ OP * 2,618 * 1,00	2 419,88
Technická hodnota	57,50 % z 2 419,88 €	1 391,43

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, súp. č. 345, parc. č. 459, k.ú. Myjava	218 289,48	144 910,11
Ploty		
Oploenie pletivové, parc. č. 459, k.ú. Myjava	6 780,83	1 205,63
Oploenie murované, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1 049,77	78,73
Celkom za Ploty	7 830,60	1 284,36
Vonkajšie úpravy		
Spevnená plocha, parc. č. 459, k.ú. Myjava	819,88	213,17
Vodovodná prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava	696,14	181,00
Vodomerná šachta, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1 917,16	498,46
Prípojka kanalizácie, parc. č. 459, k.ú. Myjava	439,75	114,34
Plynová prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava	203,17	52,82
Vonkajšie schody - vstup do podkrovia, parc. č. 459, k.ú. Myjava	757,00	499,62
Bazén, parc. č. 459, k.ú. Myjava	2 419,88	1 391,43
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 252,98	2 950,84
Celkom:	233 373,06	149 145,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrese Myjava, obec Myjava, k.ú. Myjava. Byt na ul. Gen. L. Svobodu. V okolí sa nachádzajú podobné rodinné domy, v blízkosti je komplexná sieť obchodov a služieb obyvateľstvu, škola, škôlka, kultúrne a športové zariadenia. Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre okres Myjava približne 5% (august 2020 vo výške 5,09%). Obyvateľstvu sú k dispozícii úrady mestskej samosprávy, základné a stredné školy, pobočky bánk, sieť obchodov a nákupné centrá, zdravotnícke zariadenia, reštaurácie, parky, športoviská a pod.

Na základe informácií z inzerátov, realitných kancelárií a internetu môžeme pozorovať v danej lokalite rovnováhu ponuky a dopytu po podobných nehnuteľnostiach. Hustota obyvateľstva je v danom mieste priemerná.

V meste je v dosahu železničná a autobusová doprava, taxislužba.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn, telekomunikačné siete.

Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (na východ a na západ).

Rodinný dom je súčasťou radovej zástavby rodinných domov, má dobré dispozičné riešenie, je v dobrom technickom stave.

Kvalitu životného prostredia hodnotím ako dobrú, bez nadmernej hlučnosti a iných negatívnych vplyvov, len bežný hluk a prašnosť z dopravy.

Vzhľadom na lokalitu, technické a dispozičné riešenie, stavebnotechnický stav, celkove hodnotím rodinný dom ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je určená na bývanie. Zmenu účelu využitia pozemku nepredpokladám.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,000	8	8,00
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
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	Obč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,050	8	0,40

	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	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				
Spolu				180	151,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 151,95 / 180$	0,844
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 149\,145,31 \text{ €} * 0,844$	125 878,64 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Hodnotený pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 1069 v okrese Myjava, obec Myjava, kat. ú. Myjava. Na pozemku je postavená stavba rodinného domu súp. č 346, sú na ňom vybudované spevnené plochy, prípojky IS, bazén, časť pozemku slúži ako záhrada.

Prístup k pozemkom je z obecnej komunikácie.

Okolitú zástavbu tvoria stavby rodinných domov štandardného vyhotovenia. Hustota zástavby v okolí je priemerná. Obec Myjava má približne 11.500 obyvateľov. Na pozemku je možnosť napojenia na elektrorozvod, plynovod, kanalizáciu a vodovod. Doprava do obce je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou.

Obec je vzdialená 30 km od Bratislavy, 2 km od Senca. Povyšujúcim faktorom je mierne zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
459	zastavané plochy a nádvoria	385,00	1/1	385,00

Obec:

Myjava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	3,1941
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,1941$	31,81 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 459	$385,00 \text{ m}^2 * 31,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 246,85
Spolu		12 246,85

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 29.06.2020 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 345 na parc. č. 459 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 459, list vlastníctva č. 1069, k. ú. Myjava, obec Myjava, okres Myjava.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom, súp. č. 345, parc. č. 459, k.ú. Myjava	122 304,13
Ploty	
Oplotenie pletivové, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1 017,55
Oplotenie murované, parc. č. 459, k.ú. Myjava	66,45
Spolu za Ploty	1 084,00
Vonkajšie úpravy	
Spevnená plocha, parc. č. 459, k.ú. Myjava	179,92
Vodovodná prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava	152,76
Vodomerná šachta, parc. č. 459, k.ú. Myjava	420,70
Prípojka kanalizácie, parc. č. 459, k.ú. Myjava	96,50
Plynová prípojka, parc. č. 459, k.ú. Myjava	44,58
Vonkajšie schody - vstup do podkrovia, parc. č. 459, k.ú. Myjava	421,68
Bazén, parc. č. 459, k.ú. Myjava	1 174,37
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 490,51
Spolu stavby	125 878,64
Pozemky	
Pozemok k.ú. Myjava - parc. č. 459 (385 m ²)	12 246,85
Všeobecná hodnota celkom	138 125,49
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	138 000,00

Slovom: Jedenstotridsaťosemtisíc Eur

V Bratislave dňa 02.10.2020

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 338, k. ú. Kráľová pri Senci zo dňa 28.07.2020, vytvorený cez katastrálny portál
2. Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Kráľová pri Senci zo dňa 28.07.2020, vytvorená cez katastrálny portál
3. Rozhodnutie č. 4/97 zo dňa 15.04.1997, vydané Obcou Kráľová pri Senci
4. Čiastočná projektová dokumentácia rodinného domu a garáže
5. Nákres skutkového stavu
6. Fotodokumentácia z obhliadky
7. Údaje z internetu www.reality.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 304/2020.

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