

Znalec: Ing. Emília Hasíková, Zámočnícka 166, 072 22 Strážske, evidenčné číslo znalca: 914096,
mail: hasikova@yahoo.com, tel.: 0911 792 297

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 00 Žilina, IČO: 36 421 561, IČ DPH: SK202 1857 310

Objednávka: č. 402121 zo dňa 9.12.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č. 1570, v obci Strážske, k.ú. Strážske, okres Michalovce a to:

- rodinný dom, súp. č. 106, na ul. Mierová č.o. 41, postavený na parcele č. 982/2 a pozemky:
 - parcela č. 981 - záhrada o výmere 351 m²,
 - parcela č. 982/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m²,
 - parcela č. 982/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m²,
- pre účely dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 53 (27)

Počet vyhotovení: 5 + 1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 9.12.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 1570, v obci Strážske, k.ú. Strážske, okres Michalovce a to:

- rodinný dom, súp. č. 106, na ul. Mierová č.o. 41, postavený na parcele č. 982/2 a pozemky:
- parcela č. 981 - záhrada o výmere 351 m²,
- parcela č. 982/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m²,
- parcela č. 982/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m².

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.1.2022
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.1.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 402121 z 9.12.2021
- ZP č. 164/2014 (v archíve znalca)

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1570, k.ú. Strážske, okres Michalovce, zo dňa 1.12.2021, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Strážske, okres Michalovce, zo dňa 1.12.2021, vytvorené cez katastrálny portál
- Stavebné povolenie č. 98/10734, ktoré vydal OU Michalovce, z 7.10.1998
- Kolaudačné rozhodnutie č. 2008/783/288, ktoré vydalo Mesto Strážske zo dňa 25.4.2008
- Kolaudačné rozhodnutie č. 2008/1073/395, ktoré vydalo Mesto Strážske zo dňa 23.5.2008
- Kolaudačné rozhodnutie č. 0013/168/139, ktoré vydalo Mesto Strážske zo dňa 1.7.2013
- Pôdorys 1.PP, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez A-A' v mierke M 1:100
- Situácia v mierke M 1:200
- Pôdorys rodinného domu - výpočet zastavanej plochy
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu: www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk; www.strazske.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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 ŠÚ SR platných pre 3. štvrťrok 2021: $kcu=2,826$.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Nehnuteľnosť má charakter rodinného domu s možnosťou reštauračného využitia, a pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré charakterizujú aktuálny stav na relevantnom realitnom trhu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu, a preto nie je možné výnosovú hodnotu vypočítať.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, pri výpočte sú použité koeficienty, ktoré zohľadňujú aktuálny stav nehnuteľnosti. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. **1570** v k. ú. Strážske. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 981 záhrada o výmere 351 m²

parc.č. 982/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m²

parc.č. 982/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m²

Stavby

Rodinný dom č.s. 106 na parc.č. 982/2

B. Vlastníci:

1 Peter Fedor a Mária Fedorová, Mierová 106/41, Strážske, PSČ 072 22, SR

C. Ľarchy:

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava zo dňa 10.9.2014, V 2655/2014- čz 395/14

Iné údaje:

1 GP14296985-38/2007, čz 246/07

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 3.12.2021 a 14.1.2022 za účasti majiteľov

Zameranie vykonané dňa 14.1.2022

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.12.2021 a 14.1.2022

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola predložená projektová dokumentácia domu k stavebnému povoleniu č. 10734/98 v rozsahu pôdorys 1.PP, pôdorys 1.NP, pôdorys 2.NP, rezy, situácia v mierke M 1:100. Stavba sa užíva na základe právoplatných kolaudačných rozhodnutí osobitne pre bytovú jednotku, pre zmenu účelu stavby ako rodinný dom, a osobitne pre reštauračnú časť. V zmysle §43b stavebného zákona odsek 1b, bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Viac ako polovica podlahovej plochy je užívaná na bývanie 283,56 m², ako plocha reštauračná 272,98 m², preto sa jedná o rodinný dom. Podlahové plochy boli prevzaté z nameraných hodnôt zastavanej plochy domu, ktoré boli krátené o 10% za murivo, a z podlahových plôch miestností z projektovej dokumentácie schválenej kolaudačným rozhodnutím (výpočet podlahovej plochy je v prílohe posudku).

Skutkový stav domu je v súlade s projektovou dokumentáciou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných ani v geodetických údajoch katastra.

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

Rodinný dom č. s. 106 na parc. č. 982/2

Príslušenstvo na parc. č. 981, 982/1 (ploty, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č. 981

- parc. č. 982/1

- parc. č. 982/2

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

Stavby: nie sú

Pozemky: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 106, ul. Mierová, k.ú. Strážske

POPIS STAVBY

Rodinný dom v k.ú. Strážske č.s. 106, postavený na parc.č. 982/2, je samostatne stojaci, s prístupom po verejných spevnených komunikáciách, umiestnený v rovinnom teréne, v zastavanom území obce. Dom je trojpodlažný, vrátane čiastočného podpivničenia. Stavba je užívaná na základe právoplatných kolaudačných rozhodnutí vydaných v roku 2008 najprv pre bytovú jednotku v 2. NP, neskôr pre zmenu účelu stavby ako rodinného domu, a následne pre reštauračnú časť v 1. NP v roku 2013 (v prílohe tohto posudku).

Dom je napojený na verejný rozvod vody, elektrickej energie, plynu, kanalizácie.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozícia 1. podzemného podlažia (suterénu): chodba so schodiskom, kotolňa, 3 sklady.

Podzemné podlažie - suterén predstavuje čiastočne podpivničenie rodinného domu v južnej polovici domu, je zapustené v priemernej hĺbke 2 m pod úrovňou terénu. Dispozícia 1. PP: schodisko, chodba, kotolňa, 4x sklad. Steny sú murované z tvárnic Ytong s hrúbkou nosných obvodových stien 400 mm, strop je monolitický železobetónový, s rovným podhľadom. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok do 1/3 plochy. Vnútorne omietky sú vápenné hladké. Obklady keramické sú pri WC, umývadle a dreze. Okná sú drevené eurookná. Dvere sú hladké. Podlahy betónové s cementovým poterom, vo WC je keramická dlažba. V kotolni je kotol na plyn značky Viessman a 2 zásobníkové ohrievače teplej vody. Na podlaží je rozvod studenej a teplej vody plastovými rúrkami, rozvod elektrickej energie svetelnej, rozvod kanalizácie plastovými rúrkami, rozvod plynu. Vybavenie: v kotolni je kotol na plyn značky Viessmann, 2 zásobníky teplej vody, splachovací záchod kombi, keramické umývadlo a dvojité nerezové drezy s pákovými vodovodnými batériami.

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia 1. nadzemného podlažia (prízemia): terasa, 4 vstupy, zádverie, reštauračná miestnosť (izba), chodba, schodisko, kuchyňa, sklady, hygienické miestnosti.

Dom je postavený na základových pásoch betónových. Zvislé nosné a obvodové konštrukcie sú murované z tvárnic Ytong hrúbky 400 mm. Priečky sú murované z tehál hrúbky 150 mm. Stropná konštrukcia je monolitická železobetónová s rovným podhľadom. Strecha je sedlová s polvalbami, s hambáľkovou konštrukciou krovu, s krytinou z asfaltových šindľov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia omietka stien je na báze umelých látok nad 2/3 plochy. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné štukové, keramický obklad je v hygienických miestnostiach a v kuchyni. Povrchy podláh: vo všetkých priestoroch a miestnostiach je keramická dlažba s teplovodným podlahovým kúrením. Schody sú monolitické železobetónové, s nášľapnou vrstvou z cementového poteru. Okná sú drevené eurookná s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú dyhované, čiastočne presklené. Vykurovanie domu je ústredné, kotlom na plyn, s podlahovým teplovodným kúrením. Elektrická energia je svetelná a motorická. Rozvod studenej a teplej vody rúrkami PVC, rozvod elektrickej energie, rozvod plynu, rozvod kanalizácie. Rozvod televízny pod omietkou.

V kuchyni sa nachádzajú zariadenia a technológie veľkokapacitných kuchýň, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia. Hygienické miestnosti sú vybavené splachovacími záchodmi, pisoármi, keramickými umývadlami s pákovými vodovodnými batériami.

2. Nadzemné podlažie

Dispozícia 2. nadzemného podlažia (podkrovia): chodba so schodiskom, 4 izby, obývacia izba spojená s kuchyňou, kotolňa, balkón, kúpeľňa, WC, šatník, terasa.

Zvislé nosné a obvodové konštrukcie sú murované z tvárnic Ytong hrúbky 400 mm. Priečky sú murované z tehál hrúbky 150 mm. Konštrukcia stropu je drevená trámová s rovným podhľadom.

Vonkajšia omietka stien je na báze umelých látok do 1/3 plochy. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné štukové. Povrchy podláh: vo všetkých priestoroch je keramická dlažba. Okná sú drevené eurookná s izolačným dvojsklom a drevené strešné okná. Dvere sú dyhované, čiastočne presklené. V kúpeľni a WC je samostatný sprchový kút, laminátová vaňa, 2 x keramické umývadlo, pákové vodovodné batérie,

splachovací záchod so zabudovanou nádržkou v stene. Kúrenie je ústredné kotlom na plyn značky Viessmann, v izbách sú plechové panelové radiátory. Rozvod elektrickej energie svetelnej, rozvod studenej a teplej vody PVC rúrkami, rozvod kanalizácie. V izbe je zastavaná skriňa.

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	2008	13,20*9,50	125,4	120/125,4=0,957
1. NP	2008	27,63*9,39+5,56*1,50+2,21*1,50+2,43*1,56+1,85*1,4+1,87*1,4+1,83*1,4/2+1,86*1,4/2+1,85*1,4/2	283,98	120/283,98=0,423
2. NP	2008	27,63*9,39-4,4*2,15	249,99	120/249,99=0,480

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155

30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4435

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
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	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	640

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez st'ípkov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel'	955
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7030

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.8 pisoár (2 ks)	30
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	90
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1165

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3880

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75

38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	1375

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4435 + 640 * 0,957)/30,1260$	167,55
1. NP	$(7030 + 1165 * 0,423)/30,1260$	249,71
2. NP	$(3880 + 1375 * 0,480)/30,1260$	150,70

TECHNICKÝ STAV

Technický stav rodinného domu je dobrý. Rodinný dom je postavený z tradičných materiálov, životnosť je stanovená odborným odhadom 100 rokov. Výpočet opotrebenia je uskutočnený lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2008	14	86	100	14,00	86,00
1. NP	2008	14	86	100	14,00	86,00
2. NP	2008	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2008		
Východisková hodnota	$167,55 \text{ €/m}^2 * 125,40 \text{ m}^2 * 2,826 * 1,00$	59 376,44
Technická hodnota	$86,00\% \text{ z } 59 376,44$	51 063,74
1. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	$249,71 \text{ €/m}^2 * 283,98 \text{ m}^2 * 2,826 * 1,00$	200 399,14
Technická hodnota	$86,00\% \text{ z } 200 399,14$	172 343,26
2. NP z roku 2008		
Východisková hodnota	$150,70 \text{ €/m}^2 * 249,99 \text{ m}^2 * 2,826 * 1,00$	106 465,29
Technická hodnota	$86,00\% \text{ z } 106 465,29$	91 560,15

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	59 376,44	51 063,74
1. nadzemné podlažie	200 399,14	172 343,26
2. nadzemné podlažie	106 465,29	91 560,15
Spolu	366 240,87	314 967,15

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot západný**

Plot západný na parc. č. 981 a 982/1 oplocuje dvor zo západnej strany, je realizovaný na betónovom základe okolo oceľových stĺpov, realizovaný zo strojového pletiva pohľadovej výšky $v=1,5$ m, s plotovými vrátami a vrátkami z ocelevej tyčoviny v rámoch, realizovaný v roku 2007.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	54,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	81,75m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 54,5 m
Pohľadová plocha výplne: $54,5 * 1,50 = 81,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Plot západný	2007	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(54,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 81,75\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,826 * 1,00$	4 850,79
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 4 850,79 \text{ €}$	3 031,74

2.2.2 Plot severný

Plot severný a čiastočne západný na parc. č. 982/1 oplocuje predzáhradku, je realizovaný na betónovom základe a betónovej podmurovke, realizovaný zo strojového pletiva pohľadovej výšky $v=1,5$ m, s plotovými vrátami a vrátkami z ocelevej tyčoviny v rámoch, realizovaný v roku 2007.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	24,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	24,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	36,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 24,0 m
Pohľadová plocha výplne: $24,0 * 1,50 = 36,00$ m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Plot severný	2007	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(24,00m * 53,98 €/m + 36,00m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,826 * 1,00$	6 012,94
Technická hodnota	62,50 % z 6 012,94 €	3 758,09

2.2.3 Vodovodná prípojka na parc. č. 982/1

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod prípojkou z PVC potrubia, z ulice Nová, k južnej strane domu na parc. č. 982/1. Realizované v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 na parc. č. 982/1	2008	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,00$	504,18
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 504,18 \text{ €}$	386,55

2.2.4 Vodomerná šachta na parc. č. 982/1

Vodomerná šachta je umiestnená za rodinným domom z južnej strany, na parc. č. 982/1, zhotovená z betónovej konštrukcie s poklopom, realizovaná v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,5 * 0,5 * 3,45 = 0,86 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 na parc. č. 982/1	2008	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	0,86 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,826 * 1,00	617,97
Technická hodnota	76,67 % z 617,97 €	473,80

2.2.5 Kanalizačná prípojka na parc.č. 982/1

Kanalizácia je zvedená do verejnej kanalizácie na Mierovej ulici z východnej strany rodinného domu cez predzáhradku, na parc. č. 982/1, realizovaná z plastových rúr, v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 28,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc.č. 982/1	2008	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28 bm * 28,38 €/bm * 2,826 * 1,00	2 245,65
Technická hodnota	82,50 % z 2 245,65 €	1 852,66

2.2.6 Plynová prípojka na parc.č. 982/1

Prípojka plynu je realizovaná cez predzáhradku na parc. č. 982/1 k východnej fasáde domu. Realizované v roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 na parc.č. 982/1	2008	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,2 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,00$	655,93
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 655,93 \text{ €}$	426,35

2.2.7 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. č. 982/1, 982/2

Spevnené plochy na parc. č. 982/1 a 982/2, zo zámkovej dlažby uložené na podkladný betón predstavujú plochu terasy pred reštauráciou, chodník a rampu pred vstupom zo západnej strany, realizované v roku 2013.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(2,5+12,9+2,5)*1,20+10,60*10,20-2,5*6,0 = 114,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. č. 982/1, 982/2	2013	9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	114,6 m ² ZP * 18,92 €/m ² ZP * 2,826 * 1,00	6 127,42
Technická hodnota	70,00 % z 6 127,42 €	4 289,19

2.2.8 Spevnené plochy štrkové na parc. č. 981

Spevnená plocha štrková z drveného kameniva na parc. č. 981 predstavuje parkovisko v južnej časti dvora, realizovaná v roku 2013.

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: 8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $21,1 * 13,50 = 284,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Spevnené plochy štrkové na parc. č. 981	2013	9	11	20	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	284,85 m ² ZP * 10,12 €/m ² ZP * 2,826 * 1,00	8 146,46
Technická hodnota	55,00 % z 8 146,46 €	4 480,55

2.2.9 Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č. 982/2

Spevnená plocha na parc. č. 982/2 predstavuje šikmú rampu vstupu do domu z východnej strany, zhotovenú z monolitického betónu v roku 2013.

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.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,35 * 1,2 = 8,82 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č. 982/2	2013	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,82 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 1,00$	215,11
Technická hodnota	$77,50 \% \text{ z } 215,11 \text{ €}$	166,71

2.2.10 Predsadené schody na parc. č. 982/1 a 982/2

Predsadené schody na parc.č. 982/1 a 982/2 zabezpečujú výškový rozdiel vstupu na severnej, západnej a južnej strane domu, realizované s vrchnou vrstvou zo zámkovej dlažby, v roku 2013.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $7 * 1,20 + 8 * 1,20 + 2,8 + 4,0 + 5,10 + 6,0 + 6,9 + 7,7 + 8,4 + 8,7 + 9,3 = 76,9 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%]
Predsadené schody na parc. č. 982/1 a 982/2	2013	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	76,9 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,826 * 1,00	2 777,34
Technická hodnota	77,50 % z 2 777,34 €	2 152,44

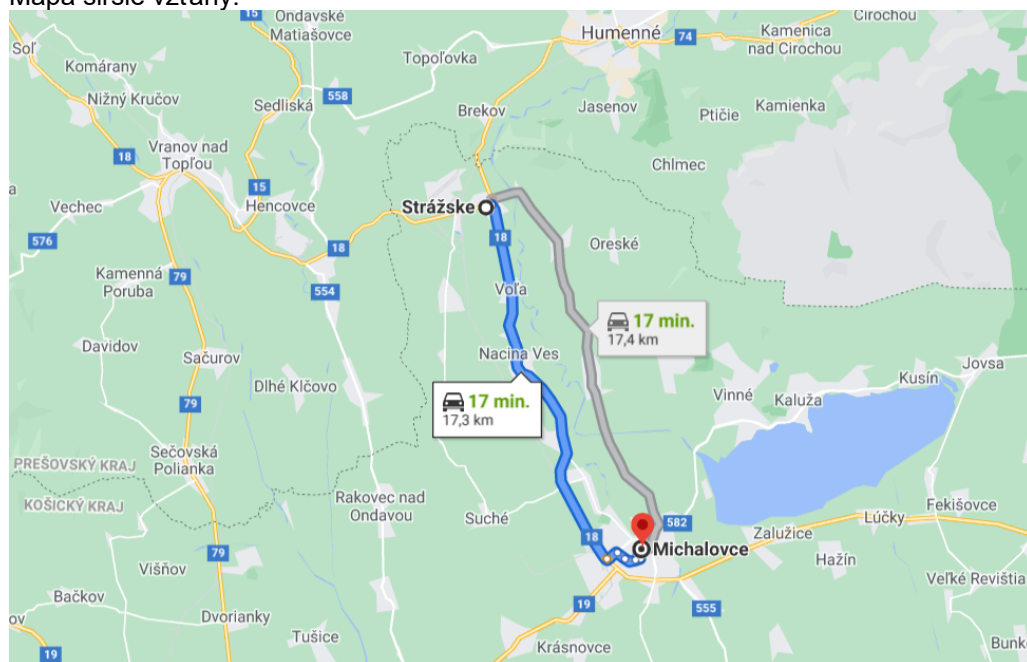
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.s. 106, ul. Mierová, k.ú. Strážske	366 240,87	314 967,15
Plot západný	4 850,79	3 031,74
Plot severný	6 012,94	3 758,09
Vodovodná prípojka na parc. č. 982/1	504,18	386,55
Vodomerná šachta na parc. č. 982/1	617,97	473,80
Kanalizačná prípojka na parc.č. 982/1	2 245,65	1 852,66
Plynová prípojka na parc.č. 982/1	655,93	426,35
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. č. 982/1, 982/2	6 127,42	4 289,19
Spevnené plochy štrkové na parc. č. 981	8 146,46	4 480,55
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č. 982/2	215,11	166,71
Predsadené schody na parc. č. 982/1 a 982/2	2 777,34	2 152,44
Celkom:	398 394,66	335 985,23

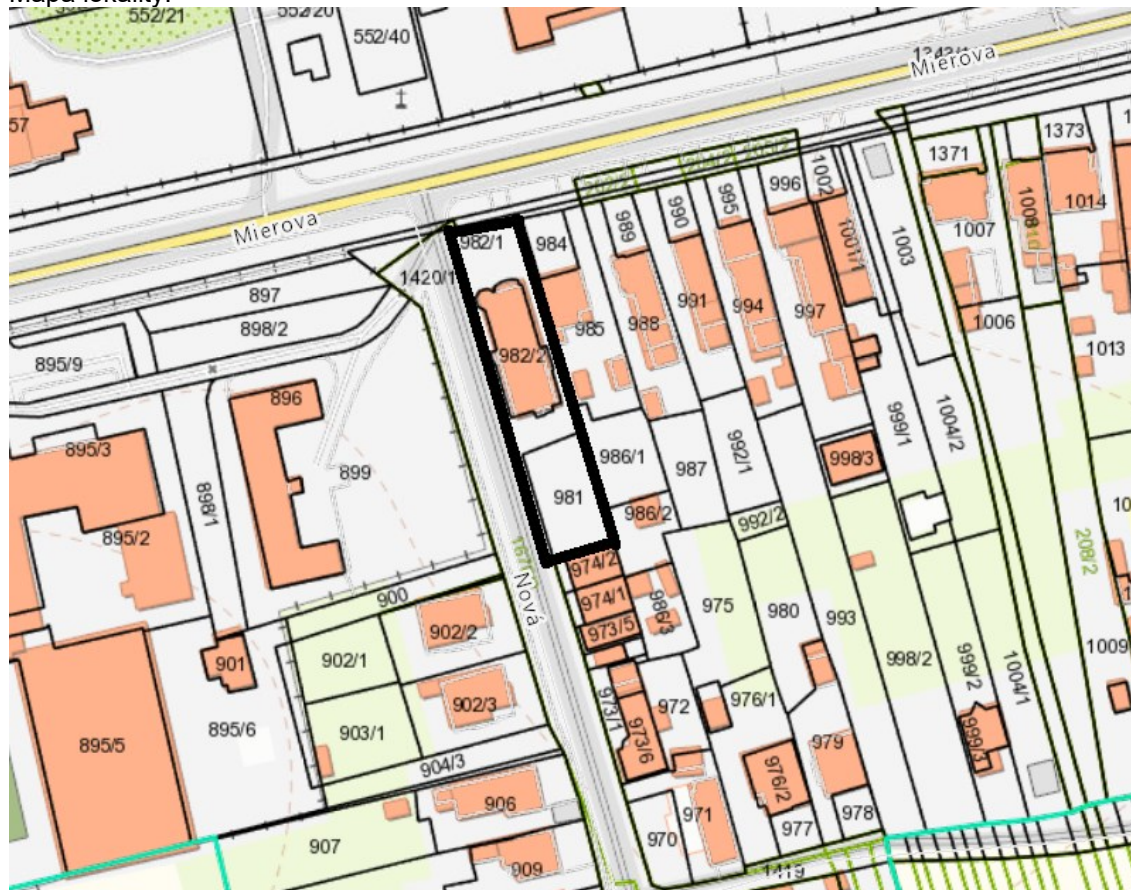
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Mapa širšie vzťahy:



Mapa lokality:



Rodinný dom č.s. 106 sa nachádza v meste Strážske, ktoré je vzdialené cca. 17 km severne od okresného mesta Michalovce, v zástavbe rodinných domov podobného typu a budovami občianskeho vybavenia, na hlavnej ulici mesta, s rozvinutou infraštruktúrou - rozvod elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu, a s dobrou dopravnou dostupnosťou po verejných miestnych komunikáciách.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom v súčasnosti je využívaný iba na bývanie, ale môže byť i naďalej využívaný len na bývanie alebo aj na poskytovanie reštauračných služieb. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

K danej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech banky Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava a oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle LV č. 1570. V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom v k.ú. Strážske č.s. 106, na ulici Mierová č.o. 41, je umiestnený v zastavanom území obce na hlavnej ulici, so zástavbou podobných nehnuteľností, v lokalite vhodnej na bývanie, s rovnovážnym stavom ponuky a dopytu. Jedná sa o samostatný rodinný dom s dvorom, ktorý vyžaduje len bežnú údržbu. Orientácia obytných miestností je v smere na S, V, Z - čiastočne vhodná a čiastočne menej vhodná. V meste je základná občianska vybavenosť, obchody, základné služby, pošta, poliklinika, základné, materské a stredné školy, prístup k medzimestskej autobusovej aj železničnej hromadnej doprave. Prístup k domu je po verejných spevnených komunikáciách. Rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu nie je žiadna. Miera evidovanej

nezamestnanosti v okrese Michalovce podľa ÚPSVaR SR k november 2021 je 13,56%. Ide o lokalitu so zvýšeným hlukom a prašnosťou z intenzívnej dopravy hlavnej tepny mesta, v rovinnom teréne. Nehnuteľnosť v súčasnosti nie je prenajatá, je bez výnosu. Jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

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 (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, kúpyschopnosť obyvateľov v danej lokalite, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,050	30	31,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,050	10	10,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,350	9	3,15
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinný, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45

	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	9	3,15
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	109,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 109,73 / 180$	0,61
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 335\,985,23 \text{ €} * 0,610$	204 950,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 KN - C

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území mesta Strážske s počtom obyvateľov do 5000, zastavané rodinným domom. Intenzita ich využitia - jedná sa o zástavbu rodinných domov so štandardným vybavením. Dopravná dostupnosť mesta - autobusovou a železničnou dopravou, bez MHD. Funkčné využitie pozemku podľa platného Územného plánu mesta, je to lokalita pre bývanie v rodinných domoch. Pozemok je priamo napojený na inžinierske siete: elektrická energia, voda, plyn, kanalizácia. Povyšujúcim faktorom je zvýšený záujem o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
981	záhrada	351,00	1/1	351,00
982/1	zastavaná plocha a nádvorie	523,00	1/1	523,00
982/2	zastavaná plocha a nádvorie	317,00	1/1	317,00
Spolu výmera				1 191,00

Obec:
Východisková hodnota:

Strážske
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,9754
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,9754$	16,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 981	$351,00 \text{ m}^2 * 16,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 798,52
parcels č. 982/1	$523,00 \text{ m}^2 * 16,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 639,96
parcels č. 982/2	$317,00 \text{ m}^2 * 16,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 236,84
Spolu		19 675,32

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKY ZADÁVATEĽA:

Podľa objednávky zo dňa 9.12.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností zapísaných na LV č. 1570, v obci Strážske, k.ú. Strážske, okres Michalovce a to:

- rodinný dom, súp. č. 106, na ul. Mierová č.o. 41, postavený na parcele č. 982/2 a pozemky:
- parcela č. 981 - záhrada o výmere 351 m²,
- parcela č. 982/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 523 m²,
- parcela č. 982/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 317 m².

ODPOVEĎ:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 106, ul. Mierová, k.ú. Strážske	192 129,96
Plot západný	1 849,36
Plot severný	2 292,43
Vodovodná prípojka na parc. č. 982/1	235,80
Vodomerná šachta na parc. č. 982/1	289,02
Kanalizačná prípojka na parc.č. 982/1	1 130,12
Plynová prípojka na parc.č. 982/1	260,07
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby na parc. č. 982/1, 982/2	2 616,41
Spevnené plochy štrkové na parc. č. 981	2 733,14
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č. 982/2	101,69
Predsadené schody na parc. č. 982/1 a 982/2	1 312,99
Spolu stavby	204 950,99
Pozemky	
KN - C - parc. č. 981 (351 m ²)	5 798,52
KN - C - parc. č. 982/1 (523 m ²)	8 639,96
KN - C - parc. č. 982/2 (317 m ²)	5 236,84
Spolu pozemky (1 191,00 m²)	19 675,32
Všeobecná hodnota celkom	224 626,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	225 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodvadsaťpäťtisíc Eur	

V Strážskom, dňa 20.01.2022

Ing. Emília Hasíková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 402121 z 9.12.2021 - 2 A4
2. Kópia z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 1570, k.ú. Strážske, okres Michalovce, zo dňa 1.12.2021, vytvorené cez katastrálny portál - 2 A4
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Strážske, okres Michalovce, zo dňa 1.12.2021, vytvorené cez katastrálny portál - 1 A4
4. Stavebné povolenie č. 98/10734, ktoré vydal OU Michalovce, z 7.10.1998 - 4 A4
5. Kolaudačné rozhodnutie č. 2008/783/288, ktoré vydalo Mesto Strážske zo dňa 25.4.2008 - 3 A4
6. Kolaudačné rozhodnutie č. 2008/1073/395, ktoré vydalo Mesto Strážske zo dňa 23.5.2008 - 3 A4
7. Kolaudačné rozhodnutie č. 0013/168/139, ktoré vydalo Mesto Strážske zo dňa 1.7.2013 - 2 A4
8. Pôdorys 1.PP, Pôdorys 1.NP, Pôdorys 2.NP, Rez A-A', Situácia - 5 A4
9. Pôdorys rodinného domu - výpočet zastavanej plochy - 1 A4
10. Výpočet podlahovej plochy - 1 A4
11. Fotodokumentácia - 3 A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914096

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 2/2022.

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

Ing. Emília Hasíková