

Znalec : *Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, Selce, tel.0905-656043
evidenčné číslo znalca 912156, mail: makoni@znalecka.sk*

Zadávateľ : *Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01
Košice*

Číslo spisu (objednávky) : *Objednávka zo dňa 23.10.2018*

ZNALECKÝ POSUDOK ***číslo 178/2018***

Vo veci : *Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste
vlastníctva č. 79 ako rodinný dom s.č. 307 na parc. č. 287/1
s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 187/1, 287/2, 1659/26 k.ú. Žiar
nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.*

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : *posudku 37 (z toho 10 strán príloh),*

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : *pre zadávateľa posudku 5x,*

I. ÚVOD:

- 1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**

Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 79 ako rodinný dom s.č. 307 na parc. č. 287/1 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 187/1, 287/2, 1659/26 k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.
- 2 Účel znaleckého posudku :**

Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :**

Znalecký posudok je vypracovaný k 19.06.2011 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Jána Kulháneka v znaleckom posudku č. 16/2011 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).
- 4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**

22.11.2018.
- 5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
 - a) Dodané zadávateľom :**
 - **Originál** - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 23.10.2018.
 - Tlačená verzia znalecký posudok č. 16/2011 vypracovaný znalcom Ing. Janom Kulhánekom zo dňa 19.06.2011.
 - **Kópia** - Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Žiar nad Hronom zo dňa 20.06.2011.
 - Nákresy stavieb.
 - b) Obstarané znalcom :**
 - **Originál** - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 79 vydaný GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.11.2018.
 - **Originál** - Informatívna kópia z mapy vydaná GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.11.2018.
 - Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 19.11.2018 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu, ako ani obhliadka z exteriérovej časti rodinného domu.
 - Informácie od zastupiteľstva obce pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
 - Spoplatnená databáza Cenová mapa nehnuteľností Slovenska Datalan (CMN).
- 6 Použité právne predpisy a literatúra :**
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
 - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, autor Ing. Marián Vyparina a kol. rok 2001, softvér HYPO 16.71.
 - STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
 - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebovania sú lineárna a analytická.

Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie rodinného domu s príslušenstvom a pozemkami aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru a exteriéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 19.06.2011.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch

podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 **Prehlásenie zhotoviteľa:**

Prehlasujeme, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 **Všeobecné obmedzenia:**

Upozorňujeme že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. úloha znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 **Všeobecné údaje :**

a) **Výber použitej metodiky :**

Pre odhad všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciacie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu.

Všeobecná hodnota VŠH - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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.

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

Technická hodnota TH - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

Metóda polohovej diferenciacie - VSH_s vypočítame ako súčin technickej hodnoty stavieb a koeficientu polohovej diferenciacie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemkov - VSH_{poz} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciacie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujuúcich faktorov.

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre III.Q/2018 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej

charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b)
1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 79 vydaný GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.11.2018.

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.
287/ 1	68	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
287/ 2	450	záhrada	4	1		
1659/ 26	215	ostatná plocha	37	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby :

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
307	287/ 1	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci :

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Ligasová Lenka, M.Chrástka 509/19/41, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 08.02.1989

Poznámka P-228/2018 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.8.2018 pre záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO 31 318 916, ktorý realizuje záložné právo predajom rodinného domu č.s.307 postaveného na CKN parc.č.287/1 a pozemkov CKN parc.č.287/1, 287/2, 1659/26, na dobrovoľnej dražbe podľa zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - pol.1180/18

Titul nadobudnutia Uznesenie o ded.10D 1338/2004 zo dňa 1.12.2005, Z 239/06 - pol.606/06

Titul nadobudnutia Žiadosť o zmenu adresy zo dňa 25.7.2011, R 185/11 - pol.1366/11

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Ligasová Božena, Hutníkov 307/25, Žiar nad Hronom, PSČ 965 01, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 24.10.1990

Poznámka P-228/2018 - poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.8.2018 pre záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO 31 318 916, ktorý realizuje záložné právo predajom rodinného domu č.s.307 postaveného na CKN parc.č.287/1 a pozemkov CKN parc.č.287/1, 287/2, 1659/26, na

Časť C: TÁRCHY :

Por.č.:

- Pre B1,2 - Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO 31318916 na základe V 1319/11 zo zmluvy č.ZZ1 k ÚZ č.010/4012/11SU uzatvorenej dňa 12.7.2011 (na rod.dom č.s.307 a CKN parc.č.287/1, 287/2, 1659/26) - pol.1557/11
- Pre B1,2 - Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO 31318916 na základe V 1319/11 zo zmluvy č.ZZ1 k ÚZ č.010/4012/11SU uzatvorenej dňa 12.7.2011 (na rod.dom č.s.307 a CKN parc.č.287/1, 287/2, 1659/26) - pol.1557/11

Poznámky :

Bez zápisu.

c)

Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu

do rodinného domu, na pozemok a ani na obhliadku z exteriérovej časti nebola umožnená dňa 19.11.2018. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 19.11.2018 prístrojom Panasonic- TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy a znalecký posudok č. 16/201 vypracovaný Ing. Jánom Kulhánekom v tlačenej verzii. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, k dispozícii boli nákresy zo znaleckého posudku. Zameranie rodinného domu nebolo vlastníkom umožnené, rozmery a dispozičné riešenie je prevzaté z poskytnutého znaleckého posudku. Všetky konštrukcie, znaky a prvky ako aj parametre vonkajších úprav ktoré neboli vizuálne overené znalcom sú prebrané z predloženého dokladu (znalecký posudok č. 16/2011). Podľa potvrdenia mesta Žiar nad Hronom bol dom postavený cca v roku 1955. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

K porovnaniu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania je vidno že stavba rodinného s.č. 307 je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami a je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 287/1. Na p.č. 287/2 leží spevnená plocha prístrešok, ktoré vizuálne prislúchajú stavbe na p.č. 287/17. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

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

rodinný dom s.č. 307 na p.č. 287/1
príslušenstvo
pozemky p.č. 187/1, 287/2, 1659/26

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

-spevnená plocha prístrešok na p.č. 287/2 (za oplotením) údajne ide o reštauráciu Cortina prestavanú z garáže.

h) Zistenie charakteru nehnuteľnosti :

V rodinnom dome s.č. 307 na p.č. 287/1 sa nenachádzajú prevádzkové priestory. Dom je dvojpodlažný, má jedno podzemné podlažie v časti pôdorysu a jedno nadzemné podlažia a jeden samostatný byt. Podľa § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, stavba spĺňa charakter rodinného domu.

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 307 na p.č. 287/1

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku 16/2011)

Jedná sa o rodinný prízemný dom čiastočne podpivničený bez zariadeného podkrovia. Bol vybudovaný v r. 1950. Suterén tvorí jedna miestnosť, kde je umiestnený kotol ústredného kúrenia na tuhé palivá. Murivo suterénu je z liateho betónu o hrúbke 50 cm. Podlaha je betónová. Izolácie proti zemnej vlhkosti nie sú resp. sú neúčinné. Strop nad suterénom je železobetónový s viditeľnými trámami - prefabrikovanými. Dvere sú výplňové, okná sú oceľové, jednoduché. Objekt je založený v hĺbke viac ako jeden meter.

Prízemie je vybudované z drevenej výplne kombinovanej s tepelnou izoláciou o hrúbke 16 cm. Z vonkajšej strany je objekt obložený drevenými poľguláčmi. Vnútorňa úprava povrchov je z tenkovrstvých omietok a čiastočne zo sadrokartónu. Podlahy sú plávajúce s povrchom laminátových parkiet. Dlažby sú keramické, veľkorozmerové. Stropy sú drevené s rovným podhladom. Okná sú drevené, zdvojené (obýv. izba), čiastočne sú okná plastové (spálňa, kuchyňa, kúpeľňa). Dvere sú hladké a plastové zhrnovacie. Strecha domu je sedlová pokrytá azbestocementovými vlnovkami. Krov je drevený s hambálkom. Vykurovanie je ústredné s oceľovými rozvodmi a radiátormi korad. Zdroj TUV je 80 l elektrický bojler. Vodovodné potrubie je plastové pre teplú a studenú vodu. WC je splachovacie bez umývadla. V kúpeľni je kompletná sprchovacia kabína s bezpečnostným sklom, sprchovacím panelom s tryskami, so stropnou a ručnou sprchou. Odkanalizovanie je z plastových rúr. Vodovodné batérie sú pákové. V kuchyni je šporák na propan butan. Kuchynský drez je nerezový. Dom bol pred 4 rokmi čiastočne rekonštruovaný a obnovený. Nová je elektroinštalácia, vnútorné omietky a sadrokartóny, vnútorné dlažby, plávajúce podlahy, sprcha, WC, bojler, radiátory, vodovodná inštalácia, vnútorná kanalizácia, kuchynská linka, plastové okná, vonkajšia časť komína je vápenocementových tehál, skladacie schody na povaľ, vonkajšia prípojka kanalizácie a vody. Obklad fasády poľguláčmi je z r.1991.

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	1955	7,95*2,02	16,06	120/16,06=7,472
1. NP	1955	6,85*8,6+1,4*3,1	63,25	120/63,25=1,897

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		

	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	-	2040
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	-	445
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30	-
15	Obklady fasád		
	15.1.e obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	-	345
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
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
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
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	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35

31	Inštalácia plynu		
	31.2 rozvod propán-butánu	-	15
	Spolu	4740	8005

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 (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	-	110
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	90	805

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,476$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4740 + 90 * 7,472) / 30,1260$	179,66
1. NP	$(8005 + 805 * 1,897) / 30,1260$	316,41

TECHNICKÝ STAV*Výpočet opotrebenia analytickou metódou*

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,60	1955	150	63	2,77

2	Zvislé konštrukcie	27,76	1955	80	63	21,86
3	Stropy	9,90	1955	80	63	7,80
4	Zastrešenie bez krytiny	4,43	1955	80	63	3,49
5	Krytina strechy	4,63	1955	70	63	4,17
6	Klmpiarske konštrukcie	0,90	1955	70	63	0,81
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	2007	60	11	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,51	1991	50	27	1,90
9	Vnútorné keramické obklady	1,15	2007	50	11	0,25
10	Schody	0,47	2007	80	11	0,06
11	Dvere	2,65	2007	60	11	0,49
12	Vráta	0,00	1955	0	0	0,00
13	Okná	6,62	2011	60	7	0,77
14	Povrchy podláh	5,16	2007	50	11	1,14
15	Vykurovanie	5,01	2007	40	11	1,38
16	Elektroinštalácia	5,89	2007	40	11	1,62
17	Bleskozvod	1,54	1955	70	63	1,39
18	Vnútorný vodovod	1,10	2007	40	11	0,30
19	Vnútorná kanalizácia	0,10	2007	50	11	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,15	2007	30	11	0,06
21	Ohrev teplej vody	0,65	2007	30	11	0,24
22	Vybavenie kuchýň	1,89	2007	20	11	1,04
23	Hygienické zariadenia a WC	1,10	2007	40	11	0,30
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	3,79	2007	30	11	1,39
	Opotrebenie					54,17%
	Technický stav					45,83%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	179,66 €/m ² *16,06 m ² *2,476*1,00	7 144,10
Technická hodnota	45,83% z 7 144,10	3 274,14
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	316,41 €/m ² *63,25 m ² *2,476*1,00	49 552,02
Technická hodnota	45,83% z 49 552,02	22 709,69

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 144,10	3 274,14
1. nadzemné podlažie	49 552,02	22 709,69
Spolu	56 696,12	25 983,83

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 DREVÁREŇ P.Č. 287/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1999	4,2*2,8	11,76	18/11,76=1,531

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.4 klinčované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	2035

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2035 + 0 * 1,531) / 30,1260$	67,55

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1999	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	67,55 €/m ² *11,76 m ² *2,476*1,00	1 966,90
Technická hodnota	36,67% z 1 966,90	721,26

2.2.2 CHATKA NA P.Č. 1659/26

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1990	2,65*3,6	9,54	18/9,54=1,887

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	

	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
	Spolu	3765

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3765 + 0 * 1,887) / 30,1260$	124,98

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	28	2	30	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$124,98 \text{ €/m}^2 * 9,54 \text{ m}^2 * 2,476 * 1,00$	2 952,16
Technická hodnota	$6,67\% \text{ z } 2 952,16$	196,91

2.2.3 KRYTÁ TERASA P.Č. 1659/26

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1990	$4,8 * 3,6$	17,28	$18 / 17,28 = 1,042$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.4 kľincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2435

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2435 + 0 * 1,042) / 30,1260$	80,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	28	2	30	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,83 \text{ €/m}^2 * 17,28 \text{ m}^2 * 2,476 * 1,00$	3 458,33
Technická hodnota	$6,67\% \text{ z } 3 458,33$	230,67

2.2.4 OPLOTENIE OD ULICE

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	9,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	15,03m ²	545	18,09 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9 m
 Pohľadová plocha výplne: $9 * 1,67 = 15,03 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 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 od ulice	2007	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 15,03\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,476 * 1,00$	2 195,80
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 2 195,80 \text{ €}$	1 591,96

2.2.5 OPLOTENIE V ZÁHRADE

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

Dĺžka plotu: $54,5 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $54,5 * 1,5 = 81,75 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
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 v záhrade	1987	31	4	35	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(54,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 81,75\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,476 * 1,00$	3 313,50
Technická hodnota	11,43 % z 3 313,50 €	378,73

2.2.6 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
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	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 41,49 €/bm * 2,476 * 1,00	1 540,94
Technická hodnota	54,00 % z 1 540,94 €	832,11

2.2.7 VODOMERNÁ ŠACHTA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: $3,14*0,3*0,3*1,3 = 0,37 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
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	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,37 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,476 * 1,00$	232,94
Technická hodnota	54,00 % z 232,94 €	125,79

2.2.8 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 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	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,476 * 1,00$	491,88
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 491,88 \text{ €}$	383,67

2.2.9 KANALIZAČNÁ ŠACHTA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: *1 bm*
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 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 šachta	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,476 * 1,00$	102,73
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 102,73 \text{ €}$	80,13

2.2.10 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná ALFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 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 [%]
elektrická NN prípojka	1950	68	2	70	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,476 * 1,00$	1 656,82
Technická hodnota	$2,86 \% \text{ z } 1\ 656,82 \text{ €}$	47,39

2.2.11 VONKAJŠIE SCHODY**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $18 * 1,4 = 25,2 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
 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	1995	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,476 * 1,00$	445,50
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 445,50 \text{ €}$	189,34

2.2.12 VONKAJŠIE SCHODY

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: $6*1,3+6*1,1 = 14,4 \text{ bm stupňa}$ Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$ Koefficient 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	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,476 * 1,00$	455,66
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 455,66 \text{ €}$	355,41

2.2.13 SPEVNENÁ PLOCHA

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,0 \cdot 2,38 = 9,52 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,476$
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	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,52 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,476 \cdot 1,00$	430,42
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 430,42 \text{ €}$	335,73

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 307 na p.č. 287/1	56 696,12	25 983,83
dreváreň p.č. 287/2	1 966,90	721,26
chatka na p.č. 1659/26	2 952,16	196,91
krytá terasa p.č. 1659/26	3 458,33	230,67
oplotenie od ulice	2 195,80	1 591,96
oplotenie v záhrade	3 313,50	378,73
vodovodná prípojka	1 540,94	832,11
vodomerná šachta	232,94	125,79
kanalizačná prípojka	491,88	383,67
kanalizačná šachta	102,73	80,13
elektrická NN prípojka	1 656,82	47,39
vonkajšie schody	445,50	189,34
vonkajšie schody	455,66	355,41
spevnená plocha	430,42	335,73
Celkom:	75 939,70	31 452,93

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Žiar nad Hronom, k.ú. Žiar nad Hronom, v zastavanom území mesta. Nehnuteľnosti sú umiestnené

mimo centra na ulici Hutníkov tesne pri cestnej komunikácii a garážach. Pozemky sú zvažujúce sa s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k domu je z verejnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné hromadnou dopravou v dosahu je aj autobusová a železničná doprava. Nehnuteľnosti sú napojené na vodovod, elektriку a kanalizáciu do žumpy. Mesto Žiar nad Hronom má v súčasnosti 19 860 obyvateľov, nezamestnanosť je podľa štatistických údajov na hranici 5%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne zátáže nie sú známe. Vyznačené je záložné právo pre OTP Banku Slovensko a.s. Bratislava, vyznačený je výkon záložného práva. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru obce môžeme považovať za okrajovú časť. Súčasný technický stav nehnuteľností si vyžaduje opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľností má vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 5%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na úrovni priemernej hustoty. Orientácia k svetovým stranám je čiastočne vhodná. Terén je svahovitý. Inžinierske siete v lokalite sú v skladbe električka, voda, kanalizácia. Doprava je hromadná, autobusová a železničná. Občianska vybavenosť je v rozsahu okresného mesta. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prašnosťou z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	113,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 113,9 / 180$	0,633
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 31\,452,93 \text{ €} *$	19 909,70 €

	0,633	
--	-------	--

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Zo všeobecnej situácie sa jedná o okrajovú časť mesta do 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty so štandardným vyhotovením. Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu na okraji mesta. Využitelnosť oblasti je na bývanie. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi elektriky, vody, kanalizácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
287/1	zastavané plochy a nádvoria	68	68,00	1/1	68,00
287/2	záhrada	450	450,00	1/1	450,00
1659/26	ostatná plocha	215	215,00	1/1	215,00
Spolu výmera					733,00

Obec:

Žiar nad Hronom

Výhodisková hodnota:

$V_{HMJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny miest do 50 000 obyvateľov,	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
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 území	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory rušivý hluk z reštauračného zariadenia	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	1,2960
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,2960$	12,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 733,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ €/m}^2$	9 463,03 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 287/1	$68,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	877,88
parcela č. 287/2	$450,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 809,50
parcela č. 1659/26	$215,00 \text{ m}^2 * 12,91 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 775,65
Spolu		9 463,03

- 4** **Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :**
Výkon záložného práva.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 79 ako rodinný dom s.č. 307 na parc. č. 287/1 s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 187/1, 287/2, 1659/26 k.ú. Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22.11.2018, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 307 na p.č. 287/1	16 447,76
dreváreň p.č. 287/2	456,56
chatka na p.č. 1659/26	124,64
krytá terasa p.č. 1659/26	146,01
oplotenie od ulice	1 007,71
oplotenie v záhrade	239,74
vodovodná prípojka	526,73
vodomerná šachta	79,63
kanalizačná prípojka	242,86
kanalizačná šachta	50,72
elektrická NN prípojka	30,00
vonkajšie schody	119,85
vonkajšie schody	224,97
spevnená plocha	212,52
Spolu stavby	19 909,70
Pozemky	
pozemky - parc. č. 287/1 (68 m ²)	877,88
pozemky - parc. č. 287/2 (450 m ²)	5 809,50
pozemky - parc. č. 1659/26 (215 m ²)	2 775,65
Spolu pozemky (733,00 m²)	9 463,03
Všeobecná hodnota celkom	29 372,73
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	29 400,00

Slovom: Dvadsaťdeväťtisícštyristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 22.11.2018.

Dipl. Ing. Peter Makóni
znalec z odboru stavebníctvo
Odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 79 vydaný GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.11.2018.
- 2 Informatívna kópia z mapy vydaná GKÚ Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Žiar nad Hronom zo dňa 15.11.2018.
- 3 Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Žiar nad Hronom zo dňa 20.06.2011.
- 4 Nákresy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.