

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 01.10.2018, sp.zn. PDS-110/2-2018 JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 59/2018

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 794 na pozemku parcelné číslo 3692/248, pozemkov parcelné číslo 3692/69, 3692/248 a 3692/283, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Párovské Háje, obec Nitra, okres Nitra, vedených na LV č. 8064, pozemku parcelné číslo 7454/10, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vedeného na LV č. 5844.

Počet strán (z toho príloh): 50 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 29.10.2018

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 794 na pozemku parcelné číslo 3692/248, pozemkov parcelné číslo 3692/69, 3692/248 a 3692/283, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Párovské Háje, obec Nitra, okres Nitra, vedených na LV č. 8064, pozemku parcelné číslo 7454/10, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Nitra, obec Nitra, okres Nitra, vedeného na LV č. 5844.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
24.10.2018.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
24.10.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 01.10.2018 - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 299/2013, vypracoval dňa 09.09.2013 znalec Ing. Stanislav Cák - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznanky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 24.10.2018,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8064 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.10.2018 (aktualizácia dňa 19.10.2018), okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Párovské Háje - príloha č. 3,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 5844 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.10.2018 (aktualizácia dňa 23.10.2018), okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Nitra - príloha č. 4,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 3692/69, 3692/248, 3692/283 a 7454/10 - vytvorená dňa 22.10.2018 cez katastrálny portál, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Párovské Háje - príloha č. 5,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydalo Mesto Nitra dňa 16.11.2007 pod číslom SP 24117/2007-004-Uh - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 299/2013 - príloha č. 6,
- Vyjadrenie k umiestneniu stavby RD na parc.č. 3692/69 a 3692/283 v k.ú. Nitra, vydalo Mesto Nitra dňa 12.08.2009 pod číslom 19 290/2009 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 299/2013 - príloha č. 6,
- Časť výkresovej dokumentácie ohodnocovaného rodinného domu pre účely ohodnocovania – prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 299/2013 - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektívizovaná 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 neprímeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) 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) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované výpisom z Listu vlastníctva č. 8064 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 22.10.2017 (aktualizácia dňa 19.10.2017), okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Párovské Háje - ktorý tvorí prílohu č. 3.

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované výpisom z Listu vlastníctva č. 5844 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 24.10.2017 (aktualizácia dňa 23.10.2017), okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Nitra - ktorý tvorí prílohu č. 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 24.10.2018. Obhliadky sa zúčastnil správca konkurznej podstaty Mgr. Ing. Miroslav Zdychavský, ohodnocované nehnuteľnosti sprístupnil aj znalcovi dve rusky hovoriace spolubývajúce osoby mužského a ženského pohlavia.

d) technická dokumentácia:

Správca konkurznej podstaty Mgr. Ing. Miroslav Zdychavský poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 299/2013, ktorý vypracoval dňa 09.09.2013 znalec Ing. Stanislav Cák, z ktorého príloh boli prevzaté kolaudačné rozhodnutie zo dňa 16.11.2007, vyjadrenie k umiestneniu stavby RD na parc.č. 3692/69 a 3692/283 zo dňa 12.08.2009 a časť výkresovej dokumentácie pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky evidované na LV č. 8064:

- orná pôda, parcelné číslo 3692/69,
- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 3692/248,
- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 3692/283,

Pozemky evidované na LV č. 5844:

- zastavané plochy a nádvoría, parcelné číslo 7454/10,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 794 na pozemku parcelné číslo 3692/248,

Chaty:

- záhradkárská chatka bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 3692/69,

Drobné stavby:

- sklad bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 3692/69,

Ploty:

- plot č. 1 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283,
- plot č. 2 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283 a 3692/69,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na p.č. 3692/283,
- vodomerná šachta na p.č. 3692/283,
- kanalizačná prípojka splašková na p.č. 3692/283 a 3692/69,
- kanalizačná prípojka dažďová na p.č. 3692/283,
- ČOV na p.č. 3692/69,
- akumulčná nádrž ČOV na p.č. 3692/69,
- vsakovacia nádrž ČOV na p.č. 3692/69,
- elektrická prípojka na p.č. 3692/283,
- plynová prípojka na p.č. 3692/283,
- terasy na p.č. 3692/283,
- vonkajšie schody do RD na p.č. 3692/283,
- vonkajšie schody do podzemnej pivnice na p.č. 3692/283,
- vonkajšie schody k bránke od ulice na p.č. 3692/283,
- spevnené plochy z protišmykovej dlažby na p.č. 3692/283,
- spevnené plochy štrkové na p.č. 3692/283,
- oporný múr č. 1 na p.č. 3692/283,
- oporný múr č. 2 na p.č. 3692/283,
- podzemná pivnica na p.č. 3692/283,

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 794 na p.č. 3692/248

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 794 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 3692/248 v krajskom meste Nitra v katastrálnom území Párovské Háje na ulici Šúdolská 81. Dom je samostatne stojaci jednopodlažný objekt s obytným podkrovím, do užívania bol daný v roku 2007. Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je z muriva obloženého umelým kameňom. strecha valbová, krov väznicový, krytina z betónových škridiel BRAMAC, klampiarske konštrukcie strechy sú z medeného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z hliníkového plechu. Dom je napojený na verejný rozvod vody, zemného plynu a elektriny, kanalizácia je napojená do vlastnú ČOV. Predzáhradku domu tvorí pozemok parcelné číslo 7454/10 zaradený v katastrálnom území Nitra.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo zádveria, dvoch šatníkov, obývacej izby, chodby, kotle s WC, spálne, kúpeľne, detskej izby, pracovne a terasy. Nosnú konštrukciu tvoria sendvičové drevené panely s tepelnou izoláciou, obvodové steny sú zateplené polystyrénom, fasádne omietky sú silikátové, z vnútornej strany sú steny obložené z dosiek zo sadrokartónu, priečky z drevené, vnútorné omietky sú sádrové, stropy sú drevené trámové s rovným sadrokartónovým podhľadom, schody majú drevené nástupnice bez podstupníc, vstupné dvere sú plastové, ostatné dvere sú drevené rámové plné aj presklené, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, opatrené interiérovými hliníkovými horizontálnymi žalúziami, nášľapné vrstvy podláh sú v kúpeľni z mramorovej dlažby, povrchy podláh v ostatných priestoroch sú z keramickej dlažby, kúrenie je ústredné teplovodné podlahové, zdrojom vykurovania a ohrevu vody je plynový kotol typ Buderus, v obývacej izbe je kozub s vykurovacou vložkou, elektroinštalácia je svetelná i motorická, rozvádzač je s ističmi, rozvody studenej a teplej vody sú z plastového potrubia, v kuchyni je jedinečná kuchynská linka v tvare U s kameninovým drezom, zabudovanou plynovou varnou doskou, elektrickou rúrou, umývačkou riadu a odsávačom pár, vodovodná batéria je páková, časť stien medzi pracovnými doskami a nástennými skrinkami je obložená obkladom z kaleného skla, v kúpeľni je samostatný hydromasážny sprchovací kút, keramické umývadlo, WC misa a bidet, vodovodné batérie sú pákové, obklad z mramoru je po strop, vo WC je umývadlo, keramický obklad po strop.

Podkrovie dispozične pozostáva z dvoch izieb a kúpeľne s WC, nosnú konštrukciu tvoria sendvičové drevené panely s tepelnou izoláciou, priečky sú z drevenej konštrukcie so sadrokartónovým obkladom, stropy sú drevené trámové s rovným podhľadom s tepelnou izoláciou a so sadrokartónovým obkladom, klampiarske konštrukcie sú z hliníkového plechu, fasádne omietky silikátové, dvere rámové plné i presklené, okná drevené strešné s izolačným dvojsklom, vnútorné omietky sú sádrové, podlaha v kúpeľni je z keramickej dlažby, povrchy podláh v ostatných priestoroch sú plávajúce laminátové, kúrenie je ústredné teplovodné s ocelovými vykurovacími panelmi s termostatickými hlavícami, elektroinštalácia je svetelná, v kúpeľni je osadená kútová plastová tvarovaná vaňa keramické, umývadlo a kombizáchod, vodovodné batérie sú pákové, keramický obklad je po strop.

Záhradkárka chata je nepodpivničený prízemný objekt, založený na základových pásoch z prostého betónu s hydroizoláciou, steny sú vmurované z kvádrov, strecha je sedlová, krytina z betónových škridiel, klampiarske konštrukcie sú z hliníkového plechu, vonkajšie omietky sú silikátové, vnútorné omietky vápenné štukové, dvere i okná sú plastové, podlaha je z cementového poteru.

Sklad náradia je nepodpivničený prízemný objekt založený na základových pásoch z prostého betónu s hydroizoláciou, objekt je s ocelevej konštrukcie s oplechovaním, z vonku je obložený OSB doskami so zateplením, strop tvorí podbitie krovu, strecha je sedlová, krytina z betónových škridiel, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie steny sú napustené impregnáciou, vnútorné steny sú opatrené náterom, vráta sú plechové.

Plot č.1 má základ i podmurovku z prostého betónu, výplň plotu, plotové vráta i vrátka sú zo strojového pletiva na ocelových rúrach. Plot č. 2 výplň plotu je zo strojového pletiva na ocelových zabetónovaných rúrach.

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. NP	2007	9,534*13,034+1,945*4,977	133,95	120/133,95=0,896
1. Podkrovie	2007	9,534*13,034	124,27	120/124,27=0,966

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570
4	Murivo	
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040
5	Deliace konštrukcie	
	5.2 sadrokartónové	240
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hruboazrné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
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	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
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
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
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	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	10675

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
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
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.6 bm)	324
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
	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

	40.6 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
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2234

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.5.b montované z prefabrikovaných dielcov na báze dreva	2040
5	Deliace konštrukcie	
	5.2 sadrokartónové	240
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubo-zrné)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
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
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6195

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vŕivkou (1 ks)	115

	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	310

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(10675 + 2234 * 0,896)/30,1260$	420,79
1. Podkrovie	$(6195 + 310 * 0,966)/30,1260$	215,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	11	89	100	11,00	89,00
1. Podkrovie	2007	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	$420,79 \text{ €/m}^2 * 133,95 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,10$	152 399,20
Technická hodnota	89,00% z 152 399,20	135 635,29
1. Podkrovie z roku 2007		
Východisková hodnota	$215,58 \text{ €/m}^2 * 124,27 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,10$	72 435,14
Technická hodnota	89,00% z 72 435,14	64 467,27

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	152 399,20	135 635,29
1. podkrovné podlažie	72 435,14	64 467,27
Spolu	224 834,34	200 102,56

2.2 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.2.1 Záhradkárka chatka bez s.č. na p.č. 3692/69

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	2,90*3,80	11,02	80/11,02=7,260

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm	530
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez st'ípkov	455
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla...)	820
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
	14.3 škrabaný brizolit	240
16	Dvere	
	16.5 plastové plné alebo zasklené	580
17	Okná	
	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
	Spolu	5260

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5260 + 0 * 7,260)/30,1260$	174,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$174,60 \text{ €/m}^2 * 11,02 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,10$	5 202,36
Technická hodnota	92,50% z 5 202,36	4 812,18

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Sklad bez s.č. na p.č. 3692/69

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	2008	$6,24 * 3,24$	20,22	$18/20,22=0,890$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
	3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310

4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3215 + 295 * 0,890)/30,1260$	115,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,43 \text{ €/m}^2 * 20,22 \text{ m}^2 * 2,458 * 1,10$	6 310,65
Technická hodnota	80,00% z 6 310,65	5 048,52

2.3.2 Plot č. 1 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283

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	48,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	48,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	60,50m 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: 48,4 m
 Pohľadová plocha výplne: $48,4 * 1,25 = 60,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č. 1 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(48,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 60,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,458 * 1,10$	10 149,46
Technická hodnota	78,00 % z 10 149,46 €	7 916,58

2.3.3 Plot č. 2 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283 a 3692/69

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	76,40m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	129,88m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 76,4 m
Pohľadová plocha výplne: 76,4*1,7 = 129,88 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot č. 2 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283 a 3692/69	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(76,40m * 5,64 \text{ €/m} + 129,88m^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,458 * 1,10$	5 593,30
Technická hodnota	78,00 % z 5 593,30 €	4 362,77

2.3.4 Vodovodná prípojka na p.č. 3692/283

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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na p.č. 3692/283	2007	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,10$	1 794,89
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 1\,794,89 \text{ €}$	1 465,89

2.3.5 Vodomerná šachta na p.č. 3692/283

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,4 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 3692/283	2007	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,10$	1 388,74
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 1\,388,74 \text{ €}$	1 134,18

2.3.6 Kanalizačná prípojka splašková na p.č. 3692/283 a 3692/69

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka splašková na p.č. 3692/283 a 3692/69	2007	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,10$	2 302,02
Technická hodnota	$86,25 \% \text{ z } 2\,302,02 \text{ €}$	1 985,49

2.3.7 Kanalizačná prípojka dažďová na p.č. 3692/283

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka dažďová na p.č. 3692/283	2007	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,10$	3 329,19
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 3\,329,19 \text{ €}$	2 718,95

2.3.8 ČOV na p.č. 3692/69

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
 Bod: 31.2. Výkonu do 8. ekv. (napr. typ SX 8)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $86250/30,1260 = 2862,98 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
ČOV na p.č. 3692/69	2007	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 2862,98 \text{ €/Ks} * 2,458 * 1,10$	7 740,93
Technická hodnota	$81,67 \% \text{ z } 7\,740,93 \text{ €}$	6 322,02

2.3.9 Akumulačná nádrž ČOV na p.č. 3692/69

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Akumulačná nádrž ČOV na p.č. 3692/69	2007	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,10$	875,06
Technická hodnota	81,67 % z 875,06 €	714,66

2.3.10 Vsakovacia nádrž ČOV na p.č. 3692/69

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.9. Usadzovacie nádrže (JKSO 814 13)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2545/30,1260 = 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovacia nádrž ČOV na p.č. 3692/69	2007	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,48 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,10$	228,42
Technická hodnota	81,67 % z 228,42 €	186,55

2.3.11 Elektrická prípojka na p.č. 3692/283

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,78 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,458 * 1,10$	416,60
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 416,60 \text{ €}$	324,95

2.3.12 Plynová prípojka na p.č. 3692/283

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,458 * 1,10$	610,41
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 610,41 \text{ €}$	476,12

2.3.13 Terasy na p.č. 3692/283

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,7*2,8 = 15,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasy na p.č. 3692/283	2007	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,10$	1 031,35
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 1 031,35 \text{ €}$	653,15

2.3.14 Vonkajšie schody do RD na p.č. 3692/283

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: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $4*2,0 = 8$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do RD na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,458 * 1,10$	154,44
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 154,44 \text{ €}$	120,46

2.3.15 Vonkajšie schody do podzemnej pivnice na p.č. 3692/283

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: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $7*1,0$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do podzemnej pivnice na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,458 * 1,10	241,88
Technická hodnota	78,00 % z 241,88 €	188,67

2.3.16 Vonkajšie schody k bránke od ulice na p.č. 3692/283

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: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $7*1,35 = 9,45$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody k bránke od ulice na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,45 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,458 * 1,10	326,54
Technická hodnota	78,00 % z 326,54 €	254,70

2.3.17 Spevnené plochy z protišmykovej dlažby na p.č. 3692/283

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: $9*1,5+4*1,5+2*1,0*5*1,0+6*1,0+7,5*1,0+9,7*1,0 = 52,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z protišmykovej dlažby na p.č. 3692/283	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,10$	2 601,87
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 2 601,87 \text{ €}$	2 289,65

2.3.18 Spevnené plochy štrkové na p.č. 3692/283**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: $12*15 = 180 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy štrkové na p.č. 3692/283	2012	6	24	30	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$180 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 1,10$	4 925,24
Technická hodnota	80,00 % z 4 925,24 €	3 940,19

2.3.19 Oporný múr č. 1 na p.č. 3692/283**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $28,5 * 0,5 * 0,25 = 3,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr č. 1 na p.č. 3692/283	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,56 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,10$	415,34
Technická hodnota	88,00 % z 415,34 €	365,50

2.3.20 Oporný múr č. 2 na p.č. 3692/283**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $28,5 * 1,7 * 0,25 = 12,11 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr č. 2 na p.č. 3692/283	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 1,10$	1 690,19
Technická hodnota	88,00 % z 1 690,19 €	1 487,37

2.3.21 Podzemná pivnica na p.č. 3692/283

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $5,7*2,8*2,5 = 39,9 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na p.č. 3692/283	2007	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,9 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,458 * 1,10$	11 047,08
Technická hodnota	78,00 % z 11 047,08 €	8 616,72

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 794 na p.č. 3692/248	224 834,34	200 102,56
Záhradkárska chatka bez s.č. na p.č. 3692/69	5 202,36	4 812,18
Sklad bez s.č. na p.č. 3692/69	6 310,65	5 048,52
Plot č. 1 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283	10 149,46	7 916,58
Plot č. 2 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283 a 3692/69	5 593,30	4 362,77
Vodovodná prípojka na p.č. 3692/283	1 794,89	1 465,89
Vodomerná šachta na p.č. 3692/283	1 388,74	1 134,18
Kanalizačná prípojka splašková na p.č. 3692/283 a 3692/69	2 302,02	1 985,49
Kanalizačná prípojka dažďová na p.č. 3692/283	3 329,19	2 718,95
ČOV na p.č. 3692/69	7 740,93	6 322,02
Akumulačná nádrž ČOV na p.č. 3692/69	875,06	714,66
Vsakovacia nádrž ČOV na p.č. 3692/69	228,42	186,55
Elektrická prípojka na p.č. 3692/283	416,60	324,95
Plynová prípojka na p.č. 3692/283	610,41	476,12
Terasy na p.č. 3692/283	1 031,35	653,15
Vonkajšie schody do RD na p.č. 3692/283	154,44	120,46
Vonkajšie schody do podzemnej pivnice na p.č. 3692/283	241,88	188,67
Vonkajšie schody k bránke od ulice na p.č. 3692/283	326,54	254,70
Spevnené plochy z protišmykovej dlažby na p.č. 3692/283	2 601,87	2 289,65
Spevnené plochy štrkové na p.č. 3692/283	4 925,24	3 940,19
Oporný múr č. 1 na p.č. 3692/283	415,34	365,50
Oporný múr č. 2 na p.č. 3692/283	1 690,19	1 487,37
Podzemná pivnica na p.č. 3692/283	11 047,08	8 616,72
Celkom:	293 210,30	255 487,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v západnej úplne okrajovej časti krajského mesta Nitra, v okolí sú prevažne stavby novovybudovaných rodinných domov. Obec Nitra je vzdialená cca 95 km východne od centra Hlavného mesta Bratislava. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Pozemky sú mierne svahovité.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Neuvažujem s iným využitím ohodnocovaných stavieb ako pôvodne projektovaných. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8064 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 38/15-11 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' - parc.č.3692/69, 3692/283, 3692/248 spolu s rodinným domom s.č.794 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Ing. Boris Danko (10.12.1964) Dolné Hámre, podľa P 113/15 - 81/15.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8064 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Vecné bremeno zo zákona č. 656/2004 Z.z. §10 a §36 v prospech ZSE Distribúcia,a.s.,Bratislava zodpovedajúce právu vstupu na uvedené pozemky p.č.3692/69 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti v súlade s GP č.121/07, z dôvodu obmedzenia vlast.práva k pozemkom uloženým káblovým vedením,Z 3310/08-227/08. Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia inžinierskych sietí (vrátane uloženia, výkopových prác a terénnych prác, prevádzky, opráv, údržby, kontroly, modernizácie a výmeny) v rozsahu uloženia elektrickej prípojky k nehnuteľnostiam C KN 3692/69,3692/283 v prospech C KN p.č.3692/226, 3692/487 podľa V 1117/15 - 203/15, 825/2016;

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 585/2015 na pozemku C KN č. 3692/69 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.236 na trase Rz Hlohovec - Rz Nitra Čermáň , podľa Z 8112/15 - 151/16;

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 581/2015 na pozemku C KN č. 3692/69 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.300 na trase Rz Nitra Čermáň - AZC Mlynárce , podľa Z 8113/15 - 153/16;

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava (IČO: 31 318 916) podľa V 7220/13 zo dňa 22.11.2013 na nehnuteľnosti registra 'C' - parc.č.3692/69, 3692/283, 3692/248 spolu s rodinným domom s.č.794-349/13;

Exekučný príkaz Ex 38/15-36 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' - parc.č.3692/69, 3692/283, 3692/248 spolu s rodinným domom s.č.794 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Ing. Boris Danko (10.12.1964) Dolné Hámre, podľa Z 2699/15 - 212/15.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8064 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Právo prechodu cez p.č.3692/75, LV č.7693.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5844 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Upovedomenie o začatí exekúcie Ex 38/15-11 zriadením exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.7454/10 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Ing. Boris Danko (10.12.1964) Dolné Hámre, podľa P 113/15 - 588/15.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5844 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul.5, 813 54 Bratislava (IČO: 31 318 916) podľa V 7220/13 zo dňa 22.11.2013 na nehnuteľnosti registra 'C' - parc.č.7454/10-3905/13;

Exekučný príkaz Ex 38/15-36 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. registra 'C' parc.č.7454/10 (EÚ Nitra - JUDr. Erik Tóth) v prospech oprávneného Ing. Boris Danko (10.12.1964) Dolné Hámre, podľa Z 2699/15 - 1507/15.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v krajských mestách sa pohybuje od 0,50 do 0,60. Stanovil som hodnotu 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,000	6	6,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola,	I.	1,500	10	15,00

	nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	131,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 131,63 / 180$	0,731
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 255 487,83 \text{ €} * 0,731$	186 761,60 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.2 zastavané plochy POPIS

Pozemky parcelné číslo 3692/248 a 3692/283 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemky sa nachádzajú v mimo zastavaného územia obce Nitra v katastrálnom území Párovské Háje. Pozemok parcelné číslo 7454/10 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemok sa nachádzajú v zastavanom území obce Nitra v rovnomennom katastrálnom území. Obec Nitra má podľa údaju z internetovej stránky cca 78.875 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú mierne svahovité. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu svahovitosti pozemkov.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\text{ŠHMJ} = V\text{HMJ} \times \text{kPD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$\text{kPD} = \text{kS} \times \text{kV} \times \text{kD} \times \text{kF} \times \text{kI} \times \text{kZ} \times \text{kR} \quad [-],$$

kde:

- kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
- kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
- kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
- kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
- kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
- kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
- kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3692/248	zastavané plochy a nádvoría	160	160,00	1/1	160,00
3692/283	zastavané plochy a nádvoría	847	847,00	1/1	847,00
7454/10	zastavané plochy a nádvoría	61	61,00	1/1	61,00
Spolu výmera					1 068,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 0,90$	2,7027
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,7027$	71,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 068,00 \text{ m}^2 * 71,78 \text{ €/m}^2$	76 661,04 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 3692/248	$160,00 \text{ m}^2 * 71,78 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 484,80
parcelsa č. 3692/283	$847,00 \text{ m}^2 * 71,78 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	60 797,66
parcelsa č. 7454/10	$61,00 \text{ m}^2 * 71,78 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 378,58
Spolu		76 661,04

3.2.1.3 orná pôda POPIS

Pozemok parcelné číslo 3692/69 je zaradený v katastri nehnuteľností ako orná pôda. Pozemok sa nachádza mimo zastavaného územia obce Nitra v katastrálnom území Párovské Háje. Obec Nitra má podľa údajov z internetovej stránky cca 78.875 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je v dostupnej vzdialenosti možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocovaný pozemok je mierne svahovitý, ponad pozemok je stožiarové elektrické vedenie VVN. Z týchto dôvodov boli použité príslušné koeficienty redukujúcich faktorov.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
3692/69	orná pôda	993	993,00	1/1	993,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,20
	<i>svahovitosť a ochranné pásmo VVN</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,50 * 0,20$	0,7508
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,7508$	19,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 993,00 \text{ m}^2 * 19,94 \text{ €/m}^2$	19 800,42 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 794 na p.č. 3692/248	146 274,97
Záhradárska chatka bez s.č. na p.č. 3692/69	3 517,70
Sklad bez s.č. na p.č. 3692/69	3 690,47
Plot č. 1 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283	5 787,02
Plot č. 2 od ulice a ľavej strany na p.č. 3692/283 a 3692/69	3 189,18
Vodovodná prípojka na p.č. 3692/283	1 071,57
Vodomerná šachta na p.č. 3692/283	829,09
Kanalizačná prípojka splašková na p.č. 3692/283 a 3692/69	1 451,39
Kanalizačná prípojka dažďová na p.č. 3692/283	1 987,55
ČOV na p.č. 3692/69	4 621,40
Akumulačná nádrž ČOV na p.č. 3692/69	522,42
Vsakovacia nádrž ČOV na p.č. 3692/69	136,37
Elektrická prípojka na p.č. 3692/283	237,54
Plynová prípojka na p.č. 3692/283	348,04
Terasy na p.č. 3692/283	477,45
Vonkajšie schody do RD na p.č. 3692/283	88,06
Vonkajšie schody do podzemnej pivnice na p.č. 3692/283	137,92
Vonkajšie schody k bránke od ulice na p.č. 3692/283	186,19
Spevnené plochy z protišmykovej dlažby na p.č. 3692/283	1 673,73
Spevnené plochy štrkové na p.č. 3692/283	2 880,28
Oporný múr č. 1 na p.č. 3692/283	267,18
Oporný múr č. 2 na p.č. 3692/283	1 087,27
Podzemná pivnica na p.č. 3692/283	6 298,82
Spolu stavby	186 761,60
Pozemky	
zastavané plochy - parc. č. 3692/248 (160 m ²)	11 484,80
zastavané plochy - parc. č. 3692/283 (847 m ²)	60 797,66
zastavané plochy - parc. č. 7454/10 (61 m ²)	4 378,58
orná pôda - parc. č. 3692/69 (993 m ²)	19 800,42
Spolu pozemky (2 061,00 m²)	96 461,46
Všeobecná hodnota celkom	283 223,06
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	283 000,00

Slovom: Dvestoosemdesiatritisíc Eur

V Bratislave, dňa 29.10.2018

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 01.10.2018 - 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 8064 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 22.10.2018 (aktualizácia dňa 19.10.2018), okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Párovské Háje - 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 5844 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.10.2018 (aktualizácia dňa 23.10.2018), okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Nitra - 1 strana,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 3692/69, 3692/248, 3692/283 a 7454/10 - vytvorená dňa 22.10.2018 cez katastrálny portál, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Párovské Háje - 1 strana,
 - Kolaudačné rozhodnutie, vydalo Mesto Nitra dňa 16.11.2007 pod číslom SP 24117/2007-004-Uh - 3 strany,
 - Vyjadrenie k umiestneniu stavby RD na parc.č. 3692/69 a 3692/283 v k.ú. Nitra, vydalo Mesto Nitra dňa 12.08.2009 pod číslom 19 290/2009 - 1 strana,
 - Časť výkresovej dokumentácie ohodnocovaného rodinného domu pre účely ohodnocovania – 3 strany,
 - Fotodokumentácia - 1 strana,
- Spolu: 15 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 59/2018.

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