

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,
e-mail: dutkomiro@stonline.sk,
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,
040 01 Košice, IČO: 35 583 936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka PDS-041/2-2019-JŠ, zo dňa 11.03.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO 37/2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Slovenská
Volová, obec Slovenská Volová, okres Humenné, a to:

- dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1
- parc. č. 85/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m²,
- parc. č. 85/4 - záhrada o výmere 205 m²,

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 626.

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Počet listov (z toho príloh): 42(12)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

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

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Slovenská Volová, obec Slovenská Volová, okres Humenné, a to:

- dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1
 - parc. č. 85/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m²,
 - parc. č. 85/4 - záhrada o výmere 205 m²,
- Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 626.

2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.04.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 11.04.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby PDS-041/1-2019-JŠ, zo dňa 11.03.2019,
- Objednávka znaleckého posudku PDS-041/2-2019-JŠ, zo dňa 11.03.2019,
- Potvrdenie Obce Slovenská Volová o začiatku užívania domu, č.j. 26/2013, zo dňa 06.08.2013,

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 626, k.ú. Slovenská Volová, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.04.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Slovenská Volová, vytvorená dňa 03.04.2019
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 03.04.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 03.04.2019

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 4.Q.2018
- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

- Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 568/2007 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia (Stavebný zákon - § 43b, ods. (3)).

- Zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v prvom nadzemnom podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú.

Pri objektoch nezakrytých alebo polozakrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

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

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

- **Všeobecná hodnota (VŠH):** je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je

hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.byty.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk. Z popisu nie je vždy jasné, aká je zastavaná plocha domu a výmera podlaží, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2018. Použitý koeficient cenovej úrovne je platný pre celý odbor stavebníctvo ako celok. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 626, k.ú. Slovenská Volová

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 85/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m²,
- parc. č. 85/4 - záhrada o výmere 205 m²,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená 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

Stavby

- Dom č.s. 57 na parc. č. 85/1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

3 - Kančiová Romana r. Kurejová, nar. 25.04.1989, 067 22, Slovenská Volová, č. 90, SR; podiel 1/1,

Poznámka

'Poznamenáva sa' Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., na rodinný dom č. s. 57, postavený na parc. CKN č. 85/1, pozemok registra C KN parc. č. 85/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m², parc. č. 85/4, záhrada o výmere 205 m², zo dňa 07.11.2017-72/17, P-354/17

Poznámka

'Poznamenáva sa' Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. A 55/2017 od dražobníka Dražby a reality PAMAŠA, s.r.o., Kalvínske námestie 2, Levice, IČO: 36 706 655 navrhovateľom

dražby Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na dom č.s. 57, postavený na parc. CKN č. 85/1, pozemok registra C KN parc. č. 85/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m², parc. č. 85/4, záhrada o výmere 205 m², zo dňa 22.01.2018-14/18, P-19/18

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie OS 6 Er/129/2005-160 zo dňa 05.01.2011,(EX 261/2005), Z- 839/11, P-413/11 - 23/11

C. Ťarchy:

Por. č. 3

Pod V-1257/2013 zriaďuje sa záložné právo v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 na stavbu - rodinný dom č. s. 57, postavený na parc. CKN č. 85/1, pozemok registra 'C'KN parc. č. 85/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 542 m², parc. č. 85/4, záhrady o výmere 205 m², zo dňa 16.08.2013

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.04.2019 za účasti zástupcu vlastníka - Romany Kančiovej.

Zameranie vykonané dňa 03.04.2019.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.04.2019.

d) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o stavbe rodinného domu je - Potvrdenie Obce Slovenská Volová o začiatku užívania domu, č.j. 26/2013, zo dňa 06.08.2013.

Skutočný stav rodinného domu je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

Vek týchto stavieb ako aj vek a technické parametre vonkajších stavebných úprav a prípojok inžinierskych sietí bol určený odhadom na základe informácii od vlastníka susednej nehnuteľnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 626, informatívna kópia katastrálnej mapy) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavba rodinného domu je evidovaná v popisných údajoch katastra nehnuteľnosti, ale skutočný stav nesúhlasí s geodetickými údajmi katastra nehnuteľnosti. Prístup je z verejnej komunikácie.

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

Stavby:

- Dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1, k.ú. Slovenská Volová
- Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 85/1
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 85/1
- Plot od ulice na parc. CKN č. 85/1
- Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 85/1
- Vodomerná šachta na parc. CKN č. 85/1
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 85/1
- Žumpa na parc. CKN č. 85/1
- NN prípojka na parc. CKN č. 85/1
- Plynová prípojka na parc. CKN č. 85/1
- Spevnená plocha na parc. CKN č. 85/1

- parc. č. 85/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m²,
- parc. č. 85/4 - záhrada o výmere 205 m²,

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1, k.ú. Slovenská Volová

POPIS STAVBY

Dvojpodlažný rodinný dom, s valbovou strechou v uličnej zástavbe obce. Dom bol postavený v roku 1959. Po nadobudnutí vlastníctva súčasným majiteľom v roku 2011 boli započaté rekonštrukčné práce - zateplenie troch strán obvodového nosného muriva s novou fasádnou omietkou, nová strešná krytina, keramický obklad sokla na 1. NP, plastové okná, rozvody vody, kanalizácie, vykurovania, elektroinštalácie, interiérové omietky a podlahy. 1. NP je iba čiastočne zrekonštruované. Dom je napojený na verejný vodovod, žumpu, NN zemnou prípojkou, zemný plyn. Prístup k domu z miestnej komunikácie. Dom je obývaný, je po rekonštrukcií.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Schodisko - terazzová dlažba
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok; obklady fasád - kabrinec
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, čiastočne keramická dlažba,
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové, vodovodné batérie demontované,
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá Attack
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové

- Strecha - krovy - väznicové valbové, stanové; krytiny strechy na krove - plechové poplastované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlabky, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpelne min. nad 1,35 m výšky; - vane;
- kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák plynový s elektrickou rúrou; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - lokálne - na tuhé palivá obyčajne
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Dom je po čiastočnej rekonštrukcii, je obývaný. Prvky dlhodobej životnosti pôvodné. Pôvodná stavba bola postavená v r. 1959. Jeho opotrebenie vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek, vykonanú rekonštrukciu a technický stav bolo vypočítané analytickou metódou na 42,13 %.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na kotolňu, sklady, chodbu, kúpeľňu.

2. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na tri izby, kuchyňu, komoru, chodbu, schodisko a kúpeľňu s WC.

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	1959	1,2*(4,36*4,68+4,25*4,65+2,70*1,42+1,38*1,42+1,65*2,40+2,40*2,40+1,40*5,78)	76,52	120/76,52=1,568
2. NP	1959	6,05*5,60+7,05*9,00+5,45*7,77+1,30*3,45	144,16	120/144,16=0,832

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	100	865,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	100	40
15	Obklady fasád			
	15.2.d umelý kameň nad 1/2 do 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	50	25,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5265		5240,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130	100	130,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	420		355,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútročné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6225		6225,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231	100	231,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	966		966,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5265 + 420 * 1,568) / 30,1260$	$(5240 + 355 * 1,568) / 30,1260$	196,63	192,41
2. NP	$(6225 + 966 * 0,832) / 30,1260$	$(6225 + 966 * 0,832) / 30,1260$	233,31	233,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp ⁱ *O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	4,48	60,00	2,69
2	Zvislé konštrukcie	21,69	60,00	13,01
3	Stropy	12,81	60,00	7,69
4	Zastrešenie bez krytiny	6,10	60,00	3,66
5	Krytina strechy	5,57	25,00	1,39
6	Klampiarske konštrukcie	0,93	25,00	0,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,98	30,00	1,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,76	30,00	1,13
9	Vnútorné keramické obklady	1,57	30,00	0,47
10	Schody	0,99	60,00	0,59
11	Dvere	2,02	30,00	0,61
12	Vráta	0,00	25,00	0,00
13	Okná	7,92	25,00	1,98
14	Povrchy podláh	5,19	30,00	1,56
15	Vykurovanie	5,35	25,00	1,34
16	Elektroinštalácia	6,53	25,00	1,63
17	Bleskozvod	0,00	25,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,84	25,00	0,46
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	25,00	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,52	25,00	0,13
21	Ohrev teplej vody	0,67	25,00	0,17
22	Vybavenie kuchýň	3,43	25,00	0,86
23	Hygienické zariadenia a WC	1,67	30,00	0,50
24	Výťahy	0,00	25,00	0,00
25	Ostatné	0,73	25,00	0,18
	Opotrebenie			42,13%
	Technický stav			57,87%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	196,63 €/m ² *76,52 m ² *2,494*0,95	35 648,79
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	192,41 €/m ² *76,52 m ² *2,494*0,95	34 883,71
Technická hodnota	57,87% z 34 883,71	20 187,20
2. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	233,31 €/m ² *144,16 m ² *2,494*0,95	79 688,96
Technická hodnota	57,87% z 79 688,96	46 116,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	35 648,79	34 883,71	20 187,20
2. nadzemné podlažie	79 688,96	79 688,96	46 116,00
Spolu	115 337,75	114 572,67	66 303,20

Dokončenosť stavby: (114 572,67€ / 115 337,75€) * 100 % = **99,34%**

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 85/1

POPIS STAVBY

Garáž bez č.s. je postavená na parcele CKN č. 85/1 za domom. Je murovanej konštrukcie z pórobetónových tvárnic na pásových betónových základoch s plochou strechou, krytina natavovaná lepenka, strop s rovným podhľadom. Má jedno nadzemné podlažie, slúži svojmu účelu.

Vonkajšia úprava povrchov striekaný brizolit a vápenná hladká, vnútorná úprava povrchov vápenná hladká. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha cementový poter. Okná drevené zdvojené, vráta plechové otváracie. Elektroinštalácia nie je.

Údržba je bežná, celkový stav je úmerný veku. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	3,80*5,71	21,7	18/21,7=0,829

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3585

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3585 + 295 * 0,829)/30,1260$	127,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	127,12 €/m ² *21,70 m ² *2,494*0,95	6 535,72
Technická hodnota	51,25% z 6 535,72	3 349,56

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 85/1

POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez č.s. postavená na parcele CKN č. 85/1 pri dome. Je drevenej konštrukcie so sedlovou strechou. Má jedno nadzemné podlažie. Nosná konštrukcia drevená (iba v časti chlievika murovaná). Vonkajšia úprava povrchov iba v časti chlievika vápenná hladká, vnútorná úprava povrchov iba v časti chlievika vápenná hladká. Krytina plechová. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha cementový poter, dvere zvlakové. Okná nie sú. Vykonávaná je nevyhnutná údržba. Stavba bola postavená okolo r. 1959. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 80 rokov.

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	1959	3,03*5,94	18	18/18=1,000

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3040

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3040 + 0 * 1,000) / 30,1260$	100,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,91 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	4 303,55
Technická hodnota	$25,00\% \text{ z } 4 303,55$	1 075,89

2.3.2 Plot od ulice na parc. CKN č. 85/1

Plot od ulice pri dome na parc. CKN č. 85/1, dĺžky 11,30 m, je z betónovej podmurovky, ocelevej výplne a murovaných stĺpikov. Výška plotu je v priemere 1,70 m. Pohľadová výška výplne je 1,00 m. Plot bol postavený okolo roku 2013. Betónová podmurovka je udržiavaná, oceleové časti opatrené náterom. Vek 6 rokov. Na základe dobrého technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	11,30m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	11,30m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	11,30m ²	435	14,44 €/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: 11,30 m
Pohľadová plocha výplne: 11,30*1,00 = 11,30 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. CKN č. 85/1	2013	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,30m * 53,98 €/m + 11,30m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,494 * 0,95$	2 727,98
Technická hodnota	85,00 % z 2 727,98 €	2 318,78

2.3.4 Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 85/1

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 85/1. Prípojka je z PVC rúr DN 40, celková dĺžka 4,50 m, zriadená okolo r. 2005. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 4,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 85/1	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	453,02
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 453,02 \text{ €}$	326,17

2.3.5 Vodomerná šachta na parc. CKN č. 85/1

Vodomerná šachta betónová pri dome, na parc. CKN č. 85/1, zriadená v r. 2005. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. 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: $1,10*1,20*1,00 = 1,32 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 85/1	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,32 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	795,22
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 795,22 \text{ €}$	572,56

2.3.6 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 85/1

Kanalizačná prípojka do žumpy pred domom. Kanalizačná prípojka je na parc. CKN č. 85/1. Prípojka je z PVC rúr DN 110, celková dĺžka 4,50 m, zriadená okolo r. 2012. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

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: 4,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 85/1	2012	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	187,54
Technická hodnota	86,00 % z 187,54 €	161,28

2.3.7 Žumpa na parc. CKN č. 85/1

Žumpa pred domom, betónová o rozmeroch 3,10*2,30*1,50 m, zriadená v r. 2012. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

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: $3,10*2,30*1,50 = 10,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. CKN č. 85/1	2012	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	2 734,92
Technická hodnota	86,00 % z 2 734,92 €	2 352,03

2.3.8 NN prípojka na parc. CKN č. 85/1

Elektrická prípojka na parc. CKN č. 85/1 od merania v plote do domu zemná Cu 4*10 mm², celková dĺžka 5,30 m, zriadená okolo r. 2011. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

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.p) káblková prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka na parc. CKN č. 85/1	2011	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,3 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 2,494 * 0,95$	137,50
Technická hodnota	84,00 % z 137,50 €	115,50

2.3.9 Plynová prípojka na parc. CKN č. 85/1

Plynová prípojka na parc. CKN č. 85/1, od plynomeru pri plote do objektu z ocelových rúr DN 40 mm, celková dĺžka 5,30 m, zriadená okolo r. 2002. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27$ €/bm
Počet merných jednotiek: 5,30 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. CKN č. 85/1	2002	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,3 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	191,75
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 191,75 \text{ €}$	126,56

2.3.10 Spevnená plocha na parc. CKN č. 85/1

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby pred domom na parc. CKN č. 85/1, celková plocha 5,38 m², vyhotovená z betónovej zámkovej dlažby kladená do piesku. Postavená v roku 2019. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,50*0,60+1,60*1,30 = 5,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na parc. CKN č. 85/1	2019	0	40	40	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,38 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$	186,23
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 186,23 \text{ €}$	186,23

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

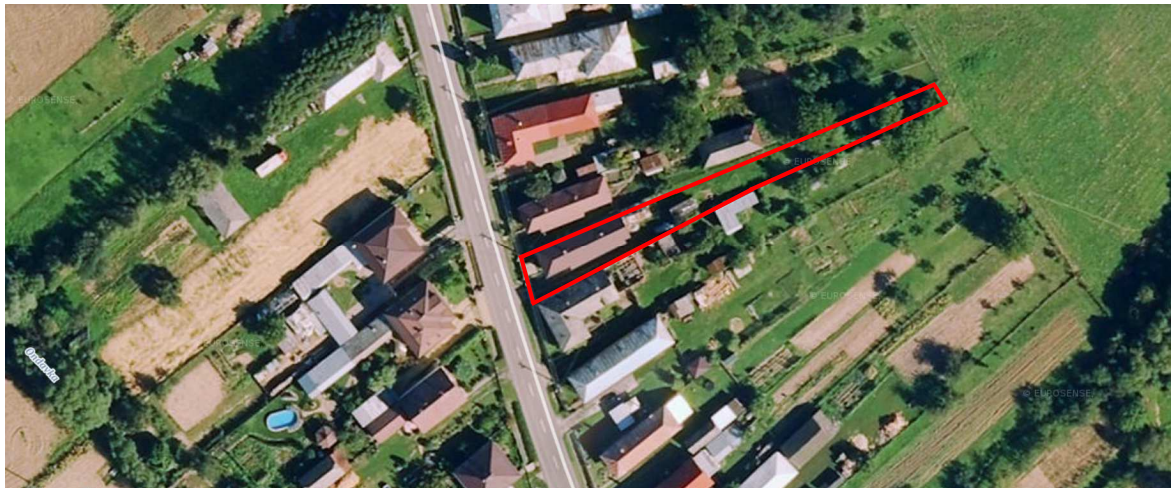
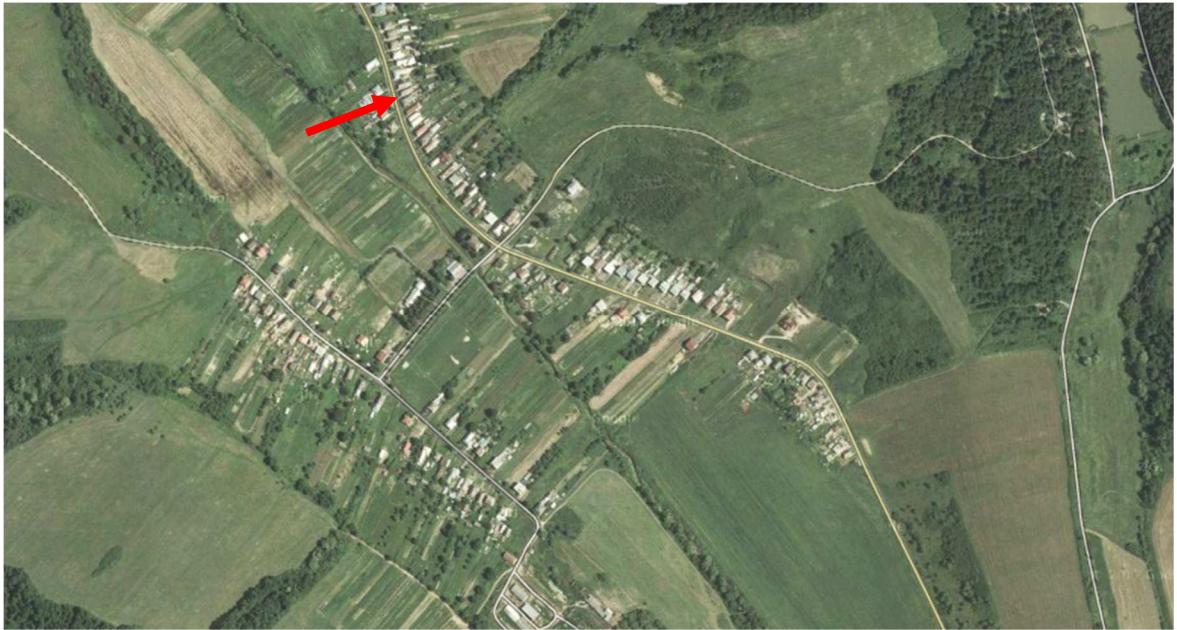
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1, k.ú. Slovenská Volová	114 572,67	66 303,20
Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 85/1	6 535,72	3 349,56
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 85/1	4 303,55	1 075,89
Ploty		
Plot od ulice na parc. CKN č. 85/1	2 727,98	2 318,78
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 85/1	453,02	326,17
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 85/1	795,22	572,56
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 85/1	187,54	161,28
Žumpa na parc. CKN č. 85/1	2 734,92	2 352,03
NN prípojka na parc. CKN č. 85/1	137,50	115,50
Plynová prípojka na parc. CKN č. 85/1	191,75	126,56
Spevnená plocha na parc. CKN č. 85/1	186,23	186,23
Celkom:	132 826,10	76 887,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1, k.ú. Slovenská Volová, vzdalenej od okresného mesta Humenné 7 km. Prístup k objektu je z miestnej komunikácie. Objekt je situovaný v mierne svahovitom teréne so sklonom na JZ, orientovaný hlavnými miestnosťami na juhozápad, juhovýchod. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia. Je napojený na rozvod elektro, verejný vodovod, žumpu, zemný plyn. V blízkom okolí je súvislá výstavba rodinných domov, základná škola, obecný úrad, obchod. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov.





b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom bol využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať. V čase obhliadky nebol užívaný. Pozemok a dom sú napojené na miestnu komunikáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu. Podľa môjho názoru je to priemerná až dobrá nehnuteľnosť, s bezproblémovým prístupom k verejnej komunikácii a do centra obce a okresného mesta.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Ohodnocovaný dom č.s. 57 parc. CKN. 85/1, k.ú. Slovenská Volová, vzdialenej od okresného mesta Humenné 7 km. V blízkosti je lesný porast a rodinné domy, základná

škola, obecný úrad, predajňa potravín, pohostinstvo. Prístup k objektu je z verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinate až svahovitom teréne so sklonom na JZ, hlavné miestnosti sú orientované na JZ a JV. Je napojený na rozvod elektro, verejný vodovod, žumpu, zemný plyn. Dispozičné riešenie je zrejmé z jednotlivých pôdorysov. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia. Doprava autobusová. Na okraji obce žije marginalizovaná skupina obyvateľstva v klasických murovaných domoch. V danej lokalite je situovaná staršia, aj nová výstavba rodinných domov bez výrazných obmedzení. Pri zisťovaní všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti som nezistil iné riziká, ktoré by mohli mať vplyv na všeobecnú hodnotu.

Obec Slovenská Volová má 576 obyvateľov, stav k 10.07.2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, vplyv okresného mesta Humenné, mieru nezamestnanosti a pomaly postupne sa zvyšujúci záujem o danú lokalitu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

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 nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,250	6	1,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50

10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,500	6	3,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,250	20	5,00
	Spolu			180	51,81

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 51,81 / 180$	0,288
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 76\ 887,76 \text{ €} * 0,288$	22 143,67 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 626, k.ú. Slovenská Volová, parcely CKN č. 85/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m², parcely CKN č. 85/4 - záhrada o výmere 205 m².

Pozemky sú situované v k.ú. Slovenská Volová v súvislej zástavbe rodinných domov, v okrajovej časti obce so strednou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z verejnej komunikácie. Terén je rovinatý, v zadnej časti svahovitý so sklonom na JZ. Polohu hodnotím ako obec vzdialenú 7 km od okresného mesta s možnosťou autobusovej dopravy.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č.3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :

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

kde

M - výmera pozemku v m²,

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

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

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)

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
85/1	zastavané plochy a nádvoria	542	542,00	1/1	542,00
85/4	záhrada	205	205,00	1/1	205,00
Spolu výmera					747,00

Obec:

Slovenská Volová

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,0608
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0608$	3,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 747,00 \text{ m}^2 * 3,52 \text{ €/m}^2$	2 629,44 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 85/1	$542,00 \text{ m}^2 * 3,52 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 907,84
parcelsa č. 85/4	$205,00 \text{ m}^2 * 3,52 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	721,60
Spolu		2 629,44

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV č. 626 je zapísané záložné právo v prospech Prevej stavebnej sporitelne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava.

Na ohodnocovanej nehnuteľnosti sa vyskytuje oznámenie o dobrovoľnej dražbe, iné znalcovi známe nedostatky, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Slovenská Volová, obec Slovenská Volová, okres Humenné, a to - dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1, parc. č. 85/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 542 m², parc. č. 85/4 - záhrada o výmere 205 m². Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 626.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností je 24.800,- €

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom č.s. 57 na parc. CKN č. 85/1, k.ú. Slovenská Volová	19 095,32
Garáž bez č.s. na parc. CKN č. 85/1	964,67
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 85/1	309,86
Ploty	
Plot od ulice na parc. CKN č. 85/1	667,81
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 85/1	93,94
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 85/1	164,90
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 85/1	46,45
Žumpa na parc. CKN č. 85/1	677,38
NN prípojka na parc. CKN č. 85/1	33,26
Plynová prípojka na parc. CKN č. 85/1	36,45
Spevnená plocha na parc. CKN č. 85/1	53,63
Spolu stavby	22 395,37
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Slovenská Volová - parc. č. 85/1 (542 m ²)	1 907,84
Pozemky v k.ú. Slovenská Volová - parc. č. 85/4 (205 m ²)	721,60
Spolu pozemky (747,00 m²)	2 629,44
Všeobecná hodnota celkom	24 773,11
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	24 800,00

Slovom: Dvadsaťpäťtisíc Eur

V Budkovciach dňa 11.4.2019

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 626, k.ú. Slovenská Volová, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.04.2019
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Slovenská Volová, vytvorená dňa 03.04.2019
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby PDS-041/1-2019-JŠ, zo dňa 11.03.2019,
- Objednávka znaleckého posudku PDS-041/2-2019-JŠ, zo dňa 11.03.2019,
- Potvrdenie Obce Slovenská Volová o začiatku užívania domu, č.j. 26/2013, zo dňa 06.08.2013,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 03.04.2019
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 03.04.2019

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910673.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 37/2019.

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

Podpis znalca