

Znalec: Ing. Anton Sabo, Májová 744/32, 068 01 Medzilaborce
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
evidenčné číslo 913011, tel: 0917969039

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

Číslo spisu /objednávky: PDS-58/4-2019-Sj zo dňa 1.07.2019 (písomná)

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 29/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č 152 na pozemku parcela C KN č. 455/2 s príslušenstvom a pozemku parcely C KN č. 455/1, 455/2 a 456 zapísaných na LV č. 439 v katastrálnom území Habura za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby .

Počet strán (z toho príloh): 35(11)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Podľa objednávky č. PDS-58/4-2019/-SJ zo dňa 1.07.2019 je úlohou znalca stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č 152 na pozemku parcela C KN č. 455/2 s príslušenstvom a pozemku parcely C KN č. 455/1, 455/2 a 456 zapísaných na LV č. 439 v katastrálnom území Habura, obec Habura , okres Medzilaborce.

2. Účel znaleckého posudku :

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby .

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

Posudok je vypracovaný ku dňu 29.07.2019 - deň miestnej obhliadky a zamerania nehnuteľnosti.

4. Dátum , ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.07.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Vypracovanie znaleckého posudku - objednávka č. PDS-58/4-2018/-SJ zo dňa 1.07.2019
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby č. PDS-58/3-2019/-SJ zo dňa 1.07.2019

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 439 , zo dňa 29.07.2019 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na pozemok parcela CKN č. 455/2 zo dňa 29.07.2019 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obce Habura č. 168/2010 zo dňa 2.12.2010
- Zamerania a nákras skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 6.1 Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 6.2 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 6.3 Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- 6.4 Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 6.5 Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších zmien a doplnkov
- 6.6 Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- 6.7 Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- 6.8 STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- 6.9 STN 73 43 01 - Budovy na bývanie
- 6.10 Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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

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

- Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota stavieb (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

- Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb - Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2019.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Na znalca neboli vznesené žiadne osobitné požiadavky.

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. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline .

Všeobecnú hodnotu stavieb v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z. stanovíme nasledovnými metódami:

- porovnávacou metódou
- kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách , ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch , ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu . Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č.1 metodiky ÚSI ŽU. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov z I Q/2019. Indexy vývoja cien v stavebníctve sú prevzaté z internetovej stránky www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť porovnávacou metódou , výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom k tomu že nie sú k dispozícii dôveryhodné a preukázateľné podklady už zrealizovaných prevodov v danom mieste a pozemok nie je schopný dosahovať výnos , všeobecnú hodnotu pozemkov stanovím metódou polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy, pozemok podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov je zaradený do skupiny E.3.1.1 pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách , pozemky mimo zastavaného územia obcí určeného na stavbu , pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch .

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Prevzaté z výpisu katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 439, ktorý bol vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.07.2019.

Časť A : Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera /m2/	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
455/1	255	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	
455/2	155	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	
456	746	Záhrady	4	1	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkarskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 15 - Pozemky na ktorom je postavená bytová budova označené súpisným číslom
 18 - Pozemky na ktorom je dvor

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
152	455/2	10	rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenie stavby 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

6 Demková Beáta r. Rebejová, Chlmec, č. 56, SR Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka Uplatnenie výkonu záložného práva - oznámenie o začatí V 27/2018 v prospech Chovanec Ľubomír rod.Chovanec, Okulka 11/9, Vranov nad Topľou na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 11.09.2018 - P 33/2018 - 94/18

Poznámka Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 119EX 456/18 vydané Ex.úradom Prešov, súd.exekútor JUDr.Stanislav Moskvíč, Flariánova 2, Prešov v prospech Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, Dlhý rad 17, Bardejov na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 14.12.2018 - Z 699/2018 - 112/18

Titul nadobudnutia Osvedčenie N 505/2017 zo dňa 31.05.2017 - Z 333/2017 - 67/17

Časť C: Ťarchy

Por.č.:

- 6 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v prospech Chovanec Ľubomír, nar.17.07.1961,Okulka 11/9, 093 01 Vranov nad Topľou na nehnuteľnosti rodinný dom č.s. 152 a parcely CKN č. 455/1, 455/2, 456 evidované na LV 439 - V 27/2018 zo dňa 19.01.2018 - 6/18
- 6 Exekučný príkaz, príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 16135/16 vydaný Ex.úradom, súd.exekútor JUDr.Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech Quantum Credit, a.s., Prievozská 4D, 821 09 Bratislava II , IČO: 47248980 na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 5.02.2018 - Z 90/2018 - 13/18
- 6 Exekučný príkaz, príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 22744/13 vydaný Ex.úradom, súd.exekútor JUDr.Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava V, IČO: 35724803 na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 5.02.2018 - Z 93/2018 - 14/18

- 6 Exekučný príkaz, príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 2932/14 vydaný Ex.úradom, súd.exekútor JUDr.Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598 na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 5.02.2018 - Z 94/2018 - 15/18
- 6 Exekučný príkaz, príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť EX 2943/14 vydaný Ex.úradom, súd.exekútor JUDr.Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava v prospech POHOTOVOSŤ, s.r.o., Pribinova 25, 811 09 Bratislava I, IČO: 35807598 na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 5.02.2018 - Z 95/2018 - 16/18
- 6 Exekučný príkaz a príkaz na úhradu trov exekúcie EX 1745/2017 vydaný Ex.úradom, súd.exekútor JUDr.Bohumil Kubát, Obchodná 7, 811 06 Bratislava v prospech TELERVIS PLUS a.s., Staré Grunty 7, Bratislava, IČO: 35717769 na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 10.07.2018 - Z 380/2018 - 73/18
- 6 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 1513/2013 vydaný Ex.úradom, súd.exekútor Ing.JUDr.Bohumil Husťák, Žriedlova 3, Košice v prospech Úrad vládného auditu pracovisko Košice, Komenského 52, Košice na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 19.12.2018 - Z 701/2018 - 113/18
- 6 Exekučný príkaz, zriadenie exekučného záložného práva 119EX 456/18 vydaný Ex.úradom Prešov, úd.exekútor JUDr.Stanislav Moskvíč, Flariánova 2, Prešov v prospech Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, Dlhý rad 17, Bardejov na nehnuteľnosti evidované na LV 439, zo dňa 18.03.2019 - Z 149/2019 - 205/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.07.2019 o 14,00 hod. za účasti vlastníčky nehnuteľností Beáty Demkovej . Zameranie a fotodokumentácia rodinného domu s.č. 152 vykonaná dňa 29.07.2019 . Rodinný dom s. č. 152 je postavený na parcele č. 455/2 . Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Habura , katastrálne územie Habura . Prístup k rodinnému domu je z miestnej komunikácie na pozemku parcela E UO č. 2543 , ktorá je vedená ako ostatná plocha , zapísaná na LV č. 692 vo vlastníctve Obce Habura .

d) Technická dokumentácia :

(porovnanie súladu technickej dokumentácie so zisteným skutočným stavom)

Pri miestnom šetrení a zameraní predmetnej nehnuteľnosti vlastník nehnuteľnosti nepredložil projektovú dokumentáciu stavby . Skutkový stav nehnuteľnosti je v prílohe znaleckého posudku. Rodinný dom s.č. 152 postavený na parcele č. 455/2 bol daný do užívania v roku 1949. Materiálové a konštrukčné vyhotovenie stavby zodpovedá uvedenému roku . Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilinská univerzita .

e) Údaje katastra nehnuteľností :

(porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom)
Porovnaním poskytnutých resp. znalcom získaných popisných a geodetických údajov z katastra nehnuteľnosti doložených k vypracovaniu znaleckého posudku so zisteným skutočným stavom pri miestnom šetrení bolo zistené:

- Rodinný dom s. č. 152 je evidovaný na liste vlastníctva č. 439
- Rodinný dom s. č. 152 je zakreslený v katastrálnej mape a nachádza sa na parcele č. 455/2
- Drobná stavba - dreváreň zakreslená na parcele č. 455/2 nie je evidovaná v popisných údajoch katastra
- Pozemok parcely C KN č. 455/1, 455/2 a 456 sú evidované na liste vlastníctva č. 439

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

Pozemky:

- parcela č. 455/1 , zastavané plochy a nádvorcia, k.ú. Habura
- parcela č. 455/2 , zastavané plochy a nádvorcia, k.ú. Habura
- parcela č. 456 , záhrady, k.ú. Habura

Stavby

- Rodinný dom s. č. 152 na parc. č. 455/2 , k.ú. Habura
- Drobná stavba - dreváreň na parc. č. 455/2
- Ploty

- Vonkajšie úpravy
 - vodovodná prípojka na parc. č. 455/1
 - plynová prípojka na parc. č. 455/1
 - spevnená plocha na parc. č. 455/1
 - vonkajšie schody na parc. č. 455/1

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Zlúčená stavba: Rodinný dom s.č. 152

2.1.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 152

POPIS STAVBY

Samostatne stojací rodinný dom č.s. 152 sa nachádza v uličnej zástavbe na mierne svahovitom pozemku parcela č. 455/2 v zastavanom území obce Habura . Ide o dvojpodlažný rodinný dom . Prístup k rodinnému domu je priamo z verejnej miestnej komunikácie . Dom ma jednu bytovú jednotku. Dom bol postavený v roku 1949 . V súčasnosti je dom rozostavaný. Životnosť rodinného domu stanovujem na 100 rokov . Na základe toho, že stavebné úpravy domu nie sú ukončené východiskovú hodnotu stavby vypočítame ako východisková hodnota dokončenej podľa predpokladaného stavu stavby po dokončení (resp. pôvodné vyhotovenie zistené pri obhliadke) s tým , že odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení sa vykoná podľa ich pomerného percentuálneho zastúpenia na celej stavbe .

Dispozičné riešenie rodinného domu:

1. Podzemné podlažie: pivnica

1. Nadzemné podlažie: chodba, kuchyňa , dve izby a kúpeľňa . K pôvodnému rodinnému domu bola postavená prístavba zádveria .

Technický popis skutočného vyhotovenia: Pri miestnom šetrení boli vyhotovené tieto konštrukcie a vybavenie:

1.Podzemné podlažie

Rodinný dom je čiastočne podpivničený. Osadenie do terénu je v hĺbke do 1,0 m bez zvislej izolácie . Obvodové steny sú betónové monolitické . Strop je betónový monolitický s rovným podhl'adom. Fasádna omietka do 1/3 steny vápennocementová. Podlaha betónová . Rozvod studenej vody a kanalizácie . Okno jednoduché . V pivnici je umiestnený vodomer.

1. Nadzemné podlažie

Základy sú betónové pásy s vodorovnou izoláciou . Obvodové murivo z pálenej plnej tehly do 40 cm, priečky z pálenej tehly . Vnútorne omietky sú štukové . Strop nad podlažím je drevený trámový s rovným podhl'adom so sadrokartónu . Tvar strechy valbová s krytinou z azbestocementových šablón na latách . Krov hambáľkový . Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné . Fasádne omietky nad 2/3 omietanej steny vápennocementové . Okná plastové . Vonkajšie dvere plastové. Podlaha betónová bez povrchovej úpravy. Na podlaží je rozvod zemného plynu . Elektrický rozvádzač s automatickými poistkami .

Čiastočne vyhotovené konštrukcie a zariadenia: vnútorné omietky a podlahy, rozvod teplej a studenej vody s príslušnou kanalizáciou , rozvod elektroinštalácie .

Nevyhotovené konštrukcie a zariadenia: Vnútorne vybavenie, vybavenie kuchyne, vykurovanie, vnútorné dvere a keramické obklady. Tieto konštrukcie boli doplnené podľa predpokladaného stavu za účelom celoročného využívania domu na bývanie.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1949	3,55*4,30	15,27	120/15,27=7,859
1. NP	1949	5,71*15,71	89,7	
1. NP	1970	1,98*8,17	16,18	
Spolu 1. NP			105,88	120/105,88=1,133

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	100	325,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	100	1040,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	45	100	45
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	100	110,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
30	Rozvod vody			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	100	20,0
	Spolu	3390		3390,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0

3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z betónu	200	100	200,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	70	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	80	608,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách	465	100	465,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)	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.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	100	180
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	30	55,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	30	15,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	80	124,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	80	28,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5875		4787,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10	80	8,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický(1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	155	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák (1 ks)	50	0	0,0

	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (3 bm)	165	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1075		248,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 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. PP	$(3390 + 10 * 7,859)/30,1260$	$(3390 + 10 * 7,859)/30,1260$	115,14	115,14
1. NP	$(5875 + 1075 * 1,133)/30,1260$	$(4787,5 + 248 * 1,133)/30,1260$	235,44	168,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1949	70	30	100	70,00	30,00
1. NP	1949	70	30	100	70,00	30,00
1. NP - prístavba	1970	49	30	79	62,03	37,97

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1949		
Východisková hodnota	$115,14 \text{ €/m}^2 * 15,27 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	4 234,16
Technická hodnota	$30,00\% \text{ z } 4 234,16$	1 270,25
1. NP z roku 1949		
Východisková hodnota	$235,44 \text{ €/m}^2 * 89,70 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	50 859,75
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$168,24 \text{ €/m}^2 * 89,70 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	36 343,21
Technická hodnota	$30,00\% \text{ z } 36 343,21$	10 902,96

1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	235,44 €/m ² *16,18 m ² *2,535*0,95	9 174,03
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	168,24 €/m ² *16,18 m ² *2,535*0,95	6 555,55
Technická hodnota	37,97% z 6 555,55	2 489,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 234,16	4 234,16	1 270,25
1. nadzemné podlažie	60 033,78	42 898,76	13 392,10
Spolu	64 267,94	47 132,92	14 662,35

Dokončenosť stavby: $(47\,132,92\text{€} / 64\,267,94\text{€}) * 100\% = 73,34\%$

2.1.1.2 Drobná stavba: Maštal' na parc. č. 455/2

POPIS STAVBY

Hospodárska časť rodinného domu s.č. 152 má maštal', ktorá je postavená na parcele č. 455/2 . Ohodnotenie sa vykoná samostatne z dôvodu odlišného vybavenia ako má rodinný dom . Základy sú betónové bez podmurovky . Zvislá konštrukcia murovaná z pálenej tehly hr. 30 cm . Strop drevený trámový bez podhľadu . Strecha sedlová s krytina z azbestocementových šablón na latách . Krov hambáľkový . Vonkajšia a vnútorná omietka je vápenná hladká . Klampiarske konštrukcie - žľaby a zvody . Dvere drevené zvlakové . Okno jednoduché oceľové . Podlaha betónová a z drevených podvalov . Elektroinštalácia svetelná .

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	1949	5,50*5,71	31,41	18/31,41=0,573

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470

6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4040

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4040 + 0 * 0,573)/30,1260$	134,10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1949	70	10	80	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$134,10 \text{ €/m}^2 * 31,41 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$	10 143,74
Technická hodnota	$12,50\% \text{ z } 10 143,74$	1 267,97

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Rodinný dom s.č. 152

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Rodinný dom s.č. 152	47 132,92	14 662,35
2.	Maštal' na parc. č. 455/2	10 143,74	1 267,97
	Spolu	57 276,66	15 930,32

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Dreváreň na parc. č. 455/2

POPIS STAVBY

Dreváreň na parc. č. 455/2 je postavená ako prístavba k hospodárskej časti rodinného domu . Ohodnotenie sa vykoná samostatne z dôvodu odlišného materiálového a konštrukčného vyhotovenia. Základy sú pod stĺpkami . Zvislá nosná konštrukcia je z drevených stĺpikov jednostranne obitých dreveným plášťom . Strecha pultová s krytinou z pozinkovaného plechu . Dvere drevené, podlaha betónová .

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	1970	4,0 * 5,60	22,4	18/22,4=0,804

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité s dreveným plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2345

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2345 + 0 * 0,804)/30,1260	77,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	77,84 €/m ² *22,40 m ² *2,535*0,95	4 199,06
Technická hodnota	18,33% z 4 199,06	769,69

2.2.2 Plot: Predné oplotenie

Predné oplotenie od ulice pri rodinnom dome č. s. 152 má betónové základy a podmurovku, výplň plotu je zo zvislej drevenej výplne na ocelových stĺpkoch. Výška výplne je 1,05 m. Plot má vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	9,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	9,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou zvislou na ocel. stĺpkoch	9,45m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9 m
Pohľadová plocha výplne: 9*1,05 = 9,45 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,535
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 [%]
Predné oplotenie	1970	49	6	55	89,09	10,91

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 9,45\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,535 * 0,95$	2 401,99
Technická hodnota	10,91 % z 2 401,99 €	262,06

2.2.3 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka na parc. č. 455/1

Prípojka vody k rodinnému domu s.č. 152 je napojená na verejný obecný vodovod na parcele č. 455/2 . Vodovodná prípojka dĺžky 4,0 m. Vodomer je umiestnený v pivnici na 1.PP rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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. č. 455/1	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	569,21
Technická hodnota	18,33 % z 569,21 €	104,34

2.2.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka na parc. č. 455/2

Plynová prípojka k rodinnému domu s.č. 82 je napojená na verejný rozvod na parcele č. 455/2 . Prípojka dĺžky 4,0 m.

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: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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. č. 455/2	1994	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,535 * 0,95$	135,92
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 135,92 \text{ €}$	67,96

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.NP

Vonkajšie betónové schody s povrchovou úpravou nástupnice z terazzo dlažby sú šírky 0,96 m. Schody majú 3 stupne.

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: 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $0,96 * 3 = 2,88 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 [%]
Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.NP	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ bm} \text{ stupňa} * 14,77 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 2,535 * 0,95$	102,44
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 102,44 \text{ €}$	18,78

2.2.6 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.PP

Vonkajšie betónové schody s povrchovou úpravou nástupnice z cementového poteru sú šírky 0,9 m. Schody majú 5 stupňov.

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: $0,9 * 5 = 4,5$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 [%]
Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.PP	1949	70	5	75	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,535 * 0,95$	77,38
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 77,38 \text{ €}$	5,16

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha na parc. č. 455/2

Spevnená plocha z monolitického betónu je pri rodinnom dome s.č. 152 na parc. č. 455/2.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,80 * 7,45 = 28,31$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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. č. 455/2	2017	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,31 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,535 * 0,95	588,37
Technická hodnota	96,00 % z 588,37 €	564,84

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 152	57 276,66	15 930,32
Dreváreň na parc. č. 455/2	4 199,06	769,69
Predné oplotenie	2 401,99	262,06
Vodovodná prípojka na parc. č. 455/1	569,21	104,34
Plynová prípojka na parc. č. 455/2	135,92	67,96
Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.NP	102,44	18,78
Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.PP	77,38	5,16
Spevnená plocha na parc. č. 455/2	588,37	564,84
Celkom za Vonkajšie úpravy	1 473,32	761,08
Celkom:	65 351,03	17 723,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na parcele č. 455/2 v katastrálnom území Habura, je situovaná v intraviláne obce. Ide o samostatne stojací rodinný dom s.č. 152 v zástavbe rodinných domov na okraji obce. Dom je napojený na verejnú NN rozvodnú sieť, vodovod, kanalizácia do trativodu a rozvod zemného plynu. Terén pozemku pri rodinnom dome je mierne svahovitý. Obec má autobusovú zastávku. Obec je vzdialená cca 9,0 km od mesta Medzilaborce.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o samostatne stojací rodinný dom, ktorý má jednu bytovú jednotku. Na prvom podzemnom podlaží je pivnica. Na prvom nadzemnom podlaží je zádverie s chodbou, kuchyňa, kúpeľňa a dve izby. V súčasnosti sú na rodinnom dome neukončené stavebné úpravy, dom nie je schopný užívania.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti sú evidované ťarchy vid' LV č. 439. V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti na predpokladaný účel.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient predajnosti pre obec Habura je 0,2 - 0,3 (USI ŽU - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb r. 2001). Pre danú nehnuteľnosť stanovujem koeficient predajnosti 0,25 . Trh s nehnuteľnosťami v danej lokalite - dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Habura s cca 500 obyvateľmi. Dom je na okraji obce . Nezamestnanosť do 15 % . Ide o rodinný dom s. č. 152 s jednou bytovou jednotkou , v súčasnosti na rodinnom dome nie sú ukončené stavebné úpravy, dom je rozostavaný. Dom v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov . Orientácia obytných miestností je na juh a západ . Pozemok pri dome je mierne svahovitý . Inžinierske siete sú rozvod NN, vodovod, kanalizácia do trativodu a plynovod. Doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová . Les do 1000 m. Občianska vybavenosť v obci - obecný úrad, materská škola, pošta, pohostinstvo a obchod. V bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od cesty. Nehnuteľnosť bez možnosti prenájmu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 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.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,138	30	4,14
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie	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 zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s predzáhradkou, dvorom a záhradou	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
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				
	autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, materská škola , obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	Les vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
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	45,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 45,95 / 180$	0,255
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 17\,723,15 \text{ €} * 0,255$	4 519,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné stanoviť porovnávacou metódou alebo metódou polohovej diferenciacie. Vzhľadom k tomu že nie sú k dispozícii dôveryhodné a preukázateľné podklady už zrealizovaných prevodov v danom mieste , všeobecnú hodnotu pozemkov stanovím metódou polohovej diferenciacie.

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcely č. 455/1 a 455/2 sú vedené ako zastavaná plocha a nádvorie , parcela č. 456 je vedená ako záhrada v zastavanom území obce Habura . Východisková hodnota pozemku je stanovená na 3,32 EUR /m² na základe počtu cca 500 obyvateľov v obci . Na pozemku parc. č. 455/2 je postavený rodinný dom č.s. 152 , v súčasnosti je dom rozostavaný, neukončené stavebné úpravy . Obec má autobusovú zastávku. Do mesta Medzilaborce trvá cesta autom cca 9 min. vzdialenosť 7 km . Inžinierske siete sú rozvod NN, vodovod , kanalizácia do trativodu a plynovod . Pozemok v zástavbe rodinných domov . Pozemok nie je možné využiť na iný účel . Redukujúcim faktorom je svahovitosť terénu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
455/1	zastavané plochy a nádvoria	255	255,00	1/1	255,00
455/2	zastavané plochy a nádvoria	155	155,00	1/1	155,00
456	záhrada	746	746,00	1/1	746,00
Spolu výmera					1 156,00

Obec:

Habura

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy so štandardným vybavením,	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s autobusovou zastávkou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. svahovitosť terénu	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 0,90$	0,8078
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{ŠMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8078$	2,68 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠHPOZ}} = M * V_{\text{ŠMJ}} = 1 156,00 \text{ m}^2 * 2,68 \text{ €/m}^2$	3 098,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 455/1	$255,00 \text{ m}^2 * 2,68 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	683,40
parcela č. 455/2	$155,00 \text{ m}^2 * 2,68 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	415,40
parcela č. 456	$746,00 \text{ m}^2 * 2,68 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 999,28
Spolu		3 098,08

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Podľa objednávky č. PDS-58/4-2019/-SJ zo dňa 1.07.2019 je úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č 152 na pozemku parcela C KN č. 455/2 s príslušenstvom a pozemku parcely C KN č. 455/1, 455/2 a 456 zapísaných na LV č. 439 v katastrálnom území Habura za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Po zvážení jednotlivých možností som zvolil metódu výpočtu polohovou diferenciáciou z dôvodu, že v čase ohodnotenia neboli známe žiadne relevantné doklady o troch porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase a stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné použiť kombinovanú metódu. Znalecký posudok je vypracovaný v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a vyhláškou č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. . Všeobecnú hodnotu nehnuteľností som vypočítal podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vypracovanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline a programovým vybavením firmy KROS spol. s r.o., verzia HYPO 16.72 hyp. Stanovená všeobecná hodnota majetku metódou polohovej diferenciácie je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia, dosiahnuteľná v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dreváreň na parc. č. 455/2	196,27
Predné oplotenie	66,83
Vodovodná prípojka na parc. č. 455/1	26,61
Plynová prípojka na parc. č. 455/2	17,33
Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.NP	4,79
Vonkajšie schody na parc. č. 455/2 - na 1.PP	1,32
Spevnená plocha na parc. č. 455/2	144,03
Spolu za Vonkajšie úpravy	194,08
Rodinný dom s.č. 152	4 062,23
Spolu stavby	4 519,40
Pozemky	
Pozemok pri rodinnom dome s.č. 152 - parc. č. 455/1 (255 m ²)	683,40
Pozemok pri rodinnom dome s.č. 152 - parc. č. 455/2 (155 m ²)	415,40
Pozemok pri rodinnom dome s.č. 152 - parc. č. 456 (746 m ²)	1 999,28
Spolu pozemky (1 156,00 m²)	3 098,08
Všeobecná hodnota celkom	7 617,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	7 600,00

Slovom: Sedemtisícšesťsto Eur

V Medzilaborciach dňa 11.8.2019

Ing. Anton Sabo
znalec

IV. PRÍLOHY

- Vypracovanie znaleckého posudku - objednávka č. PDS-58/4-2018/-SJ zo dňa 1.07.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 439 , zo dňa 29.07.2019 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy na pozemok parcela CKN č. 455/2 zo dňa 29.07.2019 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie Obce Habura č. 168/2010 zo dňa 2.12.2010
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby č. PDS-58/3-2019/-SJ zo dňa 1.07.2019
- Rodinný dom s.č. 152, Situácia
- Rodinný dom s.č. 152 , Pôdorys 1.PP
- Rodinný dom s.č. 152 , Pôdorys 1.NP
- Fotodokumentácia rodinný dom s.č. 152 na parcele č. 455/2, k.ú. Habura
- Fotodokumentácia rodinný dom s.č. 152 - vnútorné vybavenie
- Fotodokumentácia rodinný dom s.č. 152 - vnútorné vybavenie a príslušenstvo

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo a odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913011.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 29/2019 .

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

Podpis znalca: