Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čeľovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. 0905 680 526

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

Číslo spisu/objednávky: písomná PDS-012/2-2020-JŠ zo dňa 10.02.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 26/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 2284 na parc. č. 2013/2, na ul. Horešská 27, katastrálne územie Kráľovský Chlmec s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/2-2020-JŠ zo dňa 10.02.2020

Počet strán (z toho príloh): 44 (18)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 6 (5)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 2284 na parc. č. 2013/2, na ul. Horešská 27, katastrálne územie Kráľovský Chlmec s príslušenstvom a pozemkami podľa vyhl. MS SR č. 492/2004 v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/2-2020-JŠ zo dňa 10.02.2020

2. Účel znaleckého posudku:
- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 04.03.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.03.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:
a) podklady dodané zadávateľom:
- objednávka PDS-012/2-2020-JŠ zo dňa 10.02.2020 - originál
- výzva PDS-012/1-2020-JŠ zo dňa 10.02.2020 - originál
- znalecký posudok č. 275/2003 vypracovaný Ing. Weissovou - originál

b) podklady získané znalcom:
- list vlastníctva č. 1783 - vydaný dňa 04.03.2020 OÚ Trebišov, odbor katastrálny
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 02.03.2020 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 04.03.2020
- zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.topreality.sk; www.katasterportal.sk; www.zbgis.sk; www.staremapy.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

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

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

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2019.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou 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 m^2 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:
- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda vychádza zo základného vzťahu
VŠHS = TH * kPD [€],
kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda:
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$VŠH = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že a = b = 1. V ostatných prípadoch platí, že a > b.

Metóda porovnávania:
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

VŠHS = M . VŠHMJ [€], kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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.
Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu
VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

VŠHPOZ = M . VŠHMJ [€], kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:
1)ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2)polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3)fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota:
Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH = \frac{OZ}{k} \quad [€], \quad \text{kde}$$

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:
Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1783 v k.ú. Kráľovský Chlmec
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne
List vlastníctva č.: 1783
Vydaný: dňa 04.03.2020 OÚ Trebišov, odbor katastrálny
Obec: Kráľovský Chlmec
Katastrálne územie: Kráľovský Chlmec
A. Majetková podstata:
Pozemky
- parc. č. 2013/1 - zastavaná plocha o výmere 387 m^2
- parc. č. 2013/2 - zastavaná plocha o výmere 113 m^2
Stavby
- rodinný dom č.s. 2284 na parcele č. 2013/2
Vlastníci:
- Demeter Jozef mal. 1/1
Poznámky:
- upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva EX 15/05-30
- upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 15/05-59
- upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 2710/2011-14
- oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod P-375/2019
C. Ťarchy:
- zriadenie záložného práva v prospech PSS pod V-107/04
- exekučný príkaz EX 5503/05
- exekučný príkaz EX 1549/10
- exekučný príkaz EX 9213/13
- exekučný príkaz EX 2710/2011-15
- exekučný príkaz EX 32094/14
- exekučný príkaz EX 34619/14
Iné údaje: bez zápisu

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:
- obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 04.03.2020 o 15,00 hod., miestne šetrenie, obhliadka,

zameranie a fotodokumentácia vykonaná znalcom v stanovenom termíne a čase za prítomnosti p. Demetera Tibora s tel. súhlasom p. Bókovej

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
- zadávateľom bol zaslaný znalecký posudok č. 275/2003, skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku
- v predloženom znaleckom posudku č. 275/2003 sa nachádza pôvodné stavebné povolenie č. Výst. 646/89/SP zo dňa 27.07.1989, na základe ktorého bola stavba rodinného domu postavená, do užívania daná kolaudačným rozhodnutím č. ŽP 314/91/Kol. zo dňa 21.10.1991
- zadávateľom ani vlastníkom neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného staveného úradu k stavbe skladu náradia na parc. č. 2013/1 a 2010
- zadávateľom ani vlastníkom neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného staveného úradu k stavbe altánku 1 a altánku 2 na parc. č. 2013/1

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra
- stavba rodinného domu č.s. 2284 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 1783, má uvedený správny druh stavby, užíva sa v súlade so zápisom v KN, v geodetických údajoch katastra je evidovaná na parc. č. 2013/2 bez prístavby vstupu v zadnej časti
- stavba skladu náradia nie je evidovaná v popisných údajoch katastra, ani v geodetických údajoch katastra, postavená je na parc. č. 2013/1 a prevažne na cudzej parc. č. 2010, evidovanej na LV 1038 - nie je predmetom ohodnotenia
- stavba altánku 1 a altánku 2 nie je evidovaná v popisných údajoch katastra, ani v geodetických údajoch katastra
- pozemky majú v popisných údajoch katastra uvedený druh pozemku a spôsob využitia, ktorý je v súlade so skutočným stavom
- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E
- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii cez parc. č. 2073/1, na ktorú v KN-C list vlastníctva nie je založený, v KN-E sa jedná o parc. č. 571, evidovanú na LV 7255 - vlastník Mesto Kráľovský Chlmec
- na liste vlastníctva č. 1783 sú uvedené poznámky a ťarchy - viď. kópia LV 1783 v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

f) vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavby
- rodinný dom č.s. 2284 na parcele č. 2013/1 a 2013/2
- ploty na parc. č. 2013/1
- vonkajšie úpravy na parc. č. 2013/1
Pozemky
- parc. č. 2013/1 - zastavaná plocha o výmere 387 m^2
- parc. č. 2013/2 - zastavaná plocha o výmere 113 m^2

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- sklad náradia, ktorý sa prevažne nachádza na parc. č. 2010, evidovanej na LV 1038

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1. Rodinný dom č.s. 2284 na p.č. 2013/2

Umiestnenie stavby:
Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 2284 na parc. č. 2013/2 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s dvoma nadzemnými podlažiami, na ul. Horešská 27, k.ú. Kráľovský Chlmec.
Dispozičné členenie:
- v 1.p.p. sa nachádza schodisko, chodba, kotolňa, práčovňa a dve pivnice

- v 1.n.p. sa nachádza predsieň, chodba, schodisko, obývacia hala, kuchyňa, komora, kúpeľňa, WC a dve izby
- v 2.n.p. sa nachádza schodisko, chodba, kúpeľňa, štyri izby a lóggia

Stavebno-technický popis:

Osadenie nad 2 m, základy s vodorovnou izoláciou a podmurovkou, nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón prekladaný kameňom, v 1.n.p. a 2.n.p. murovaná z tvárnic hr. do 30 cm, priečky tehlové, strop v 1.p.p. a 1.n.p. železobetónový, v 2.n.p. drevený trámový s podhľadom, strecha sedlová, krytina AZC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy a parapety, fasádne omietky brizolitové, obklad kamenný, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad kúpeľne, WC, vane, kuchyne, schody do 1.p.p. cementový poter, do 2.n.p. kovová konštrukcia s drevenými stupňami, dvere hladké plné alebo presklené, okná drevené zdvojené, podlahy obytných miestností prevažne PVC, podlahy ostatných miestností v 1.p.p. cementový poter, v 1.n.p. keramická dlažba, v 2.n.p. PVC, vykurovanie ústredné, radiátory liatinové, kotol plynový, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia svetelná a motorická, kanalizácia, rozvod studenej a teplej vody, rozvod plynu.

Vnútorné vybavenie:

- v 1.p.p. v kotolni plynový kotol, v práčovni zásobník TÚV, umývadlo s batériou
- v 1.n.p. v kuchyni kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom, kuchynský drez, obyčajná batéria, plynový sporák, v kúpeľni sprchovací kút, umývadlo, batérie obyčajné, vo WC splachovací záchod, v obývacej hale krb s otvoreným ohniskom
- v 2.n.p. v kúpeľni vaňa s pákovou batériou, umývadlo s obyčajnou batériou, splachovací záchod

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom bol napojený na elektrinu, obecný vodovod a plyn (plynomer je odpojený), kanalizácia napojená na žumpu (je možnosť napojenia na mestskú kanalizáciu). Stavba postavená na základe stavebného povolenia č. Výst. 646/89/Sp zo dňa 27.07.1989 a užívaná na základe kolaudačného rozhodnutia č. ŽP 314/91/Kol. zo dňa 21.10.1991. Údržba je zanedbaná, potrebná je modernizácia. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, základnú životnosť stanovujem na 90 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - životnosť 80 až 100 rokov).

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	1991	5,96*1,47+8,33*7,70	72,9	120/72,9=1,646
1. NP	1991	13,48*8,33+1,47*(5,96+0,83)+1,34*(1,47+0,80)	125,31	120/125,31=0,958
2. NP	1991	13,48*8,33	112,29	120/112,29=1,069

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	**Osadenie do terénu**	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	**Murivo**	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14	**Fasádne omietky**	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
15	**Obklady fasád**	
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	165
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.6 cementový poter	180
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**4875**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	Spolu	**255**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	**Podmurovka**	
	3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	90
4	**Murivo**	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**6005**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	**Vnútorné vybavenie**	

	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	**Vodovodné batérie**	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	**Kozub**	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**909**

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	

	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
	Spolu	**3620**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	**220**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. PP	(4875 + 255 * 1,646)/30,1260	175,75
1. NP	(6005 + 909 * 0,958)/30,1260	228,24
2. NP	(3620 + 220 * 1,069)/30,1260	127,97

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1991	29	61	90	32,22	67,78
1. NP	1991	29	61	90	32,22	67,78
2. NP	1991	29	61	90	32,22	67,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1991		
Východisková hodnota	175,75 €/m^2*72,90 m^2*2,581*0,98	32 406,86
Technická hodnota	67,78% z 32 406,86	21 965,37
1. NP z roku 1991		
Východisková hodnota	228,24 €/m^2*125,31 m^2*2,581*0,98	72 342,18
Technická hodnota	67,78% z 72 342,18	49 033,53
2. NP z roku 1991		

Východisková hodnota	127,97 €/m^2*112,29 m^2*2,581*0,98	36 346,56
Technická hodnota	67,78% z 36 346,56	24 635,70

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	32 406,86	21 965,37
1. nadzemné podlažie	72 342,18	49 033,53
2. nadzemné podlažie	36 346,56	24 635,70
Spolu	**141 095,60**	**95 634,60**

2.2. PLOTY

2.2.1. Plot: čelný

Jedná sa o oplotenie parc. č. 2013/1 od miestnej komunikácie. Základy betónové s kamennou podmurovkou, plot kovový, plotové vráta a plotové vrátka kovové. Plot postavený a užívaný od roku 1991, životnosť stanovujem 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	8,02m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	z lomového kameňa	8,02m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			**57,93 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	7,22m^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 vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 4,96+3,06 = 8,02 m
Pohľadová plocha výplne: 8,02*0,90 = 7,22 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot čelný	1991	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(8,02m * 57,93 €/m + 7,22m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,581 * 0,98	2 395,56
Technická hodnota	27,50 % z 2 395,56 €	658,78

2.2.2. Plot: bočný

Jedná sa o oplotenie parc. č. 2013/1 od suseda. Základy betónové okolo stĺpikov, plot pletivo. Plot postavený a užívaný od roku 1989, životnosť stanovujem na 35 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:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	12,30m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	18,45m^2	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 12,30 m
Pohľadová plocha výplne: 12,30*1,50 = 18,45 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot bočný	1989	31	4	35	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,30m * 5,64 €/m + 18,45m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,581 * 0,98	763,94
Technická hodnota	11,43 % z 763,94 €	87,32

2.3. VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1. Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od vodomernej šachty do rodinného domu cez parc. č. 2013/1, užívanú od roku 1991. Životnosť stanovujem 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: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,2 bm * 59,09 €/bm * 2,581 * 0,98	478,28
Technická hodnota	42,00 % z 478,28 €	200,88

2.3.2 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

Jedná sa o vodomernú šachtu na parc. č. 2013/1 pred rodinným domom užívanú od roku 1991. Životnosť stanovujem na 60 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,60*1,50*1,40 = 3,36 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,36 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 2,581 * 0,98	2 160,97
Technická hodnota	51,67 % z 2 160,97 €	1 116,57

2.3.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy cez parc. č. 2013/1 k rodinnému domu užívanú do roku 1991. Životnosť stanovujem na 60 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,4 bm * 28,38 €/bm * 2,581 * 0,98	674,77
Technická hodnota	51,67 % z 674,77 €	348,65

2.3.4 Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu pred rodinným domom na parc. č. 2013/1 užívanú od roku 1991. Životnosť stanovujem na 60 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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 5*3,14*0,50*0,50 = 3,93 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,93 m^3 OP * 107,88 €/m3 OP * 2,581 * 0,98	1 072,38
Technická hodnota	51,67 % z 1 072,38 €	554,10

2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu k rodinného domu cez parc. č. 2013/1 užívanú od roku 1991. Životnosť stanovujem na 50 rokov. Plynomer je odpojený.

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,8 bm * 14,11 €/bm * 2,581 * 0,98	385,45
Technická hodnota	42,00 % z 385,45 €	161,89

2.3.6 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody

Jedná sa o vonkajšie schody pri prednom vstupe do rodinného domu na parc. č. 2013/1 užívané od roku 1991. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 545/30,1260 = 18,09 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 7*1,80 = 12,6 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,6 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 2,581 * 0,98	576,53
Technická hodnota	42,00 % z 576,53 €	242,14

2.3.7 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy pri rodinnom dome na parc. č. 2013/1 užívané od roku 1991. Životnosť stanovujem na 50 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: 8.2. 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: 7,35*0,90 = 6,62 m^2 ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6,62 m^2 ZP * 8,63 €/m2 ZP * 2,581 * 0,98	144,50
Technická hodnota	42,00 % z 144,50 €	60,69

2.3.8 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy pri rodinnom dome na parc. č. 2013/1 užívané od roku 1996. Životnosť stanovujem na 50 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.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 2,28*3,28+1,38*0,30 = 7,89 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1996	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,89 m^2 ZP * 23,9 €/m2 ZP * 2,581 * 0,98	476,97
Technická hodnota	52,00 % z 476,97 €	248,02

2.3.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy pri rodinnom dome na parc. č. 2013/1 užívané od roku 1991. Životnosť stanovujem na 50 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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 740/30,1260 = 24,56 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 8,90*1,50+0,90*3,60 = 16,59 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,59 m^2 ZP * 24,56 €/m2 ZP * 2,581 * 0,98	1 030,60
Technická hodnota	42,00 % z 1 030,60 €	432,85

2.3.10 Vonkajšia úprava: obrubníky

Jedná sa o obrubníky na parc. č. 2013/1 užívané od roku 1991. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 145/30,1260 = 4,81 €/bm
Počet merných jednotiek: 2*8,90+11,48+17,00 = 46,28 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	46,28 bm * 4,81 €/bm * 2,581 * 0,98	563,06
Technická hodnota	42,00 % z 563,06 €	236,49

2.3.11 Vonkajšia úprava: altánok 1

Jedná sa o altánok 1 pred rodinným domom na parc. č. 2013/1 užívaný od roku 2002. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,30*4,30 = 18,49 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
altánok 1	2002	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18,49 m^2 ZP * 103,57 €/m2 ZP * 2,581 * 0,98	4 843,79
Technická hodnota	55,00 % z 4 843,79 €	2 664,08

2.3.12 Vonkajšia úprava: altánok 2

Jedná sa o altánok 2 za rodinným domom na parc. č. 2013/1 užívaný od roku 1996. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 16*1,55*0,75/2 = 9,3 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
altánok 2	1996	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,3 m^2 ZP * 103,57 €/m2 ZP * 2,581 * 0,98	2 436,30
Technická hodnota	40,00 % z 2 436,30 €	974,52

2.3.13 Vonkajšia úprava: vonkajší krb

Jedná sa o vonkajší krb pri altánku 2 za rodinným domom na parc. č. 2013/1 užívaný od roku 2003. Životnosť stanovujem na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY
Kód JKSO: vonkajší krb
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Kategória: 25. Stojan na prášenie kobercov (vonkajší krb)
Bod: 25.1. Oceľový tvaru U s odkladacou plochou, vrátane pätiek, náterov (vonkajší krb)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2210/30,1260 = 73,36 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,581
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,98

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajší krb	2003	17	13	30	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 73,36 €/Ks * 2,581 * 0,98	185,56
Technická hodnota	43,33 % z 185,56 €	80,40

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

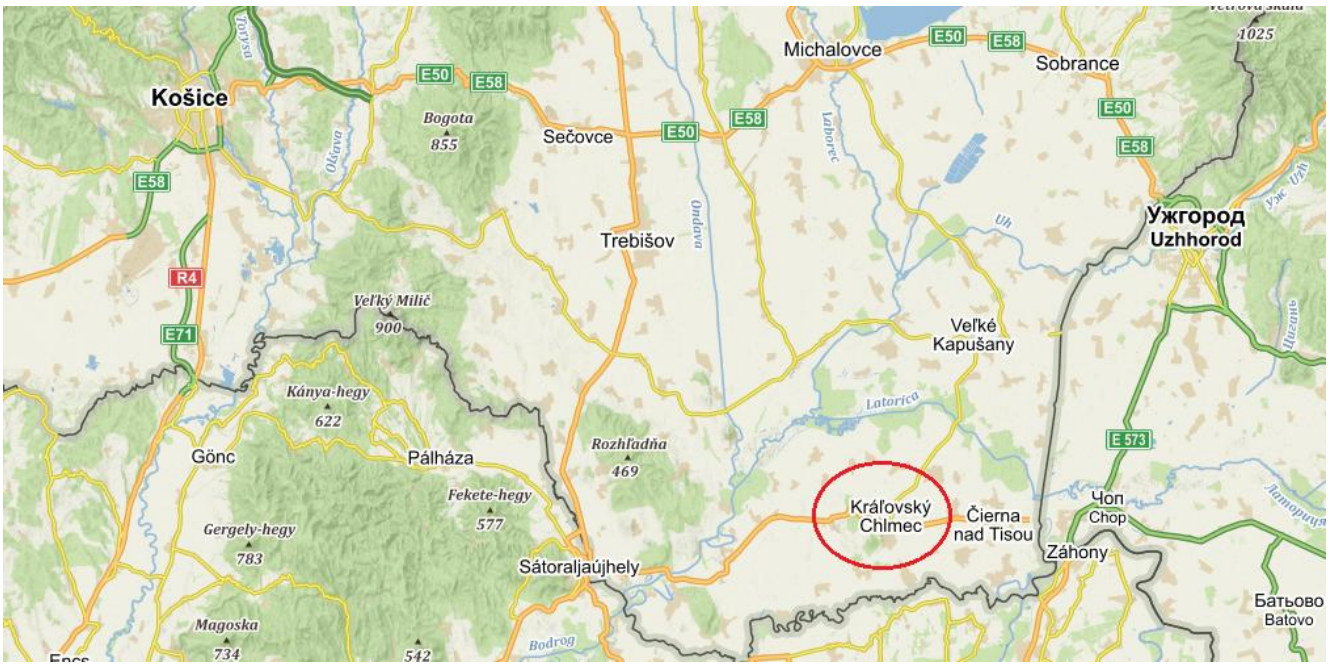
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 2284 na p.č. 2013/2	141 095,60	95 634,60
Ploty		
plot čelný	2 395,56	658,78
plot bočný	763,94	87,32
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	478,28	200,88
vodomerná šachta	2 160,97	1 116,57
prípojka kanalizácie	674,77	348,65
žumpa	1 072,38	554,10
prípojka plynu	385,45	161,89
vonkajšie schody	576,53	242,14
spevnené plochy	144,50	60,69
spevnené plochy	476,97	248,02
spevnené plochy	1 030,60	432,85
obrubníky	563,06	236,49
altánok 1	4 843,79	2 664,08
altánok 2	2 436,30	974,52
vonkajší krb	185,56	80,40
Celkom:	**159 284,26**	**103 701,98**

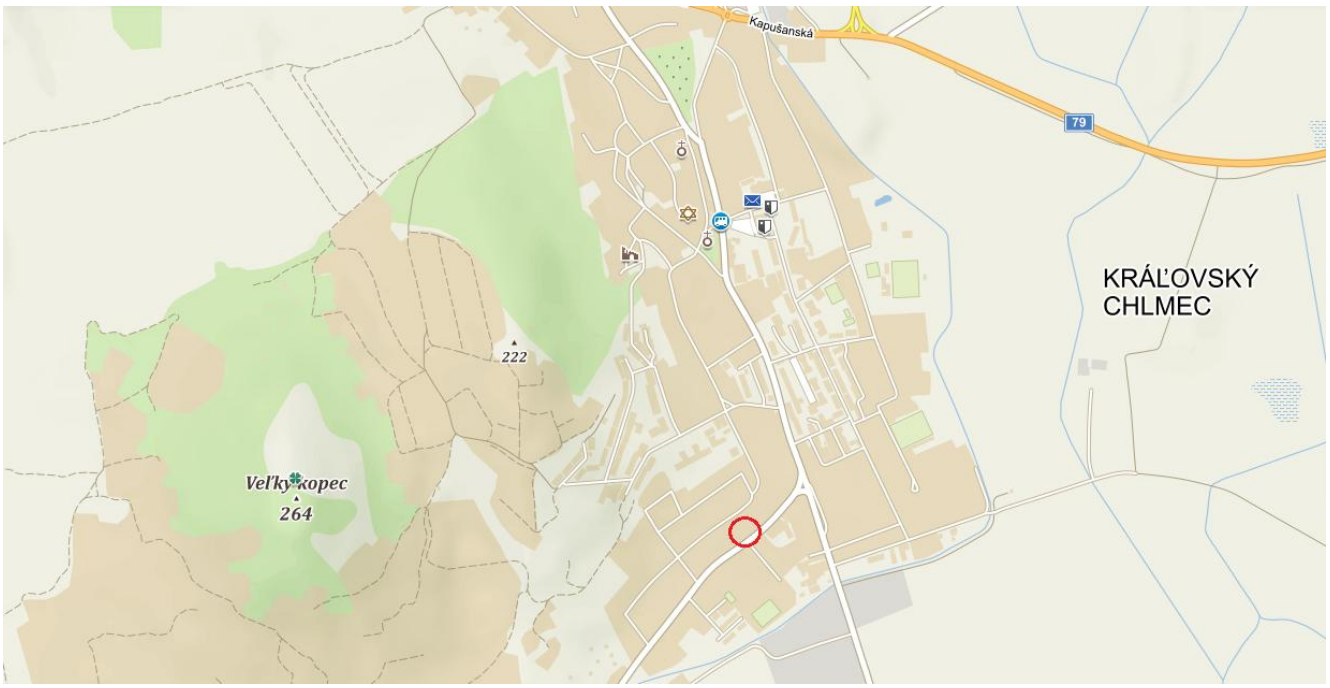
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. STAVBY NA BÝVANIE

a) analýza polohy nehnuteľnosti:
Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Kráľovský Chlmec, vzdialenej od okresného mesta Trebišov asi 65 km, v zastavanom území, na okraji obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť je v priemernom

technickom stave - potrebná je modernizácie, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo - sklad náradia prevažne na cudzej parcele a 2 x altánok, pracovné možnosti v mieste - nezamestnanosť v okrese 11,28 % (údaj ÚPSVAR k 31.01.2020), hustota obyvateľstva priemerná, orientácia obytných miestností na juh a sever, terén mierne svahovitý s orientáciou na juh, možnosť napojenia na všetky inžinierska siete, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - MsÚ, jasle, MŠ, ZŠ, SŠ, polícia, NsP, obchody a služby, prírodná lokalita v blízkosti - žiadna, životné prostredie v okolí - bežný hluk a prach od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia malá. Nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie vzhľadom na internetovú realitnú ponuku a aktuálny trh s nehnuteľnosťami v lokalite stanovujem na 0,40. V zmysle metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciácie pre bytové budovy v ostatných mestách v intervale 0,30-0,40.





b) analýza využitia nehnuteľnosti:
- nehnuteľnosť je možné využívať ako rodinný dom na bývanie, v súčasnosti je užívaná
- iné využitie, ako na bývanie, je málo pravdepodobné

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:
- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E

- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii cez parc. č. 2073/1, na ktorú v KN-C list vlastníctva nie je založený, v KN-E sa jedná o parc. č. 571, evidovanú na LV 7255 - vlastník Mesto Kráľovský Chlmec

- na liste vlastníctva č. 1783 sú uvedené poznámky a ťarchy - viď. kópia LV 1783 v prílohe znaleckého posudku

- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	0,220	13	2,86
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. *samostatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením*	II.	0,800	10	8,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	**Konfigurácia terénu** južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,800	6	4,80
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**	III.	0,400	7	2,80

	železnica a autobus				
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby *(mestský úrad, ...)*	II.	0,800	10	8,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			**180**	**90,02**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 90,02/ 180	0,5
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 103 701,98 € * 0,500	**51 850,99 €**

3.2 POZEMKY

Parcely sa nachádzajú v obci Kráľovský Chlmec, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedené ako zastavaná plocha. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová a železničná, poloha obytná, infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Povyšujúce ani redukujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
2013/1	zastavané plochy a nádvoria	387,00	1/1	387,00
2013/2	zastavané plochy a nádvoria	113,00	1/1	113,00
Spolu výmera				**500,00**

Obec: Kráľovský Chlmec
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 4,98 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00	1,7550
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 4,98 €/m^2 * 1,7550	**8,74 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2013/1	387,00 m^2 * 8,74 €/m^2 * 1/1	3 382,38
parcela č. 2013/2	113,00 m^2 * 8,74 €/m^2 * 1/1	987,62
Spolu		**4 370,00**

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 2284 na parc. č. 2013/2, na ul. Horešská 27, katastrálne územie Kráľovský Chlmec s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-012/2-2020-JŠ zo dňa 10.02.2020.
Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 2284 na p.č. 2013/2	47 817,30
Ploty	
plot čelný	329,39
plot bočný	43,66
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	100,44
vodomerná šachta	558,29
prípojka kanalizácie	174,33
žumpa	277,05
prípojka plynu	80,95
vonkajšie schody	121,07
spevnené plochy	30,35
spevnené plochy	124,01
spevnené plochy	216,43
obrubníky	118,25
altánok 1	1 332,04
altánok 2	487,26
vonkajší krb	40,20
Spolu stavby	**51 850,99**
Pozemky	
LV 1783 - parc. č. 2013/1 (387 m^2)	3 382,38
LV 1783 - parc. č. 2013/2 (113 m^2)	987,62
Spolu pozemky (500,00 m^2)	**4 370,00**
Všeobecná hodnota celkom	**56 220,99**
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	**56 200,00**

Slovom: Päťdesiatšesťtisícdvesto Eur

V Trebišove dňa 09.03.2020 Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 1783
- informatívna kópia z mapy
- situácia
- situácia - zbgis
- stavebné povolenie
- kolaudačné rozhodnutie
- pôdorysné náčrty
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka