

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 18.08.2020, sp.zn. PDS-051/2-2020-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 29/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 2814 na parcele číslo 449/1, pozemkov parcelné číslo 449/1, 449/2, 449/3 a 449/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nána, obec Nána, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 2285.

Počet strán (z toho príloh): 41 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 27.09.2020

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 2814 na parcele číslo 449/1, pozemkov parcelné číslo 449/1, 449/2, 449/3 a 449/4, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nána, obec Nána, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 2285.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
17.09.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
17.09.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.08.2020, sp.zn. PDS-051/2-2020-JŠ - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,
- Znalecký posudok číslo 26/2016, vypracoval znalec Ing. Pavel Piaček dňa 23.03.2016 – dodatočne dňa 24.09.2020 e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 17.09.2020,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2285 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.09.2020 (aktualizácia dňa 24.09.2020), okres Nové Zámky, obec Nána, katastrálne územie Nána - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 449/1, 449/2, 449/3 a 449/4 - vytvorená dňa 25.09.2020 cez katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Nána, katastrálne územie Nána - príloha č. 4,
- Geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 449/1,3,4, vyhotovený dňa 14.03.2016, číslo plánu 140/2016, autorizačne overený dňa 15.03.2016, KÚ Nána, Mapový list č. Štúrovo 3-3/34 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 – príloha č. 5,
- Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku pôvodnej stavby rodinného domu z roku 1955 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 – príloha č. 6,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Nána dňa 16.11.2007 pod č.j.: 365-03/07 Kr – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 – príloha č. 7,
- Nákras situácie pre účely ohodnotenia - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 – príloha č. 8,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 – príloha č. 9,
- Fotodokumentácia - príloha č. 10.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná 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.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

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

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 2285 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 25.09.2020, okres Nové Zámky, obec Nána, katastrálne územie Nána - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 17.09.2020. Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Prevzaté boli geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 449/1,3,4, čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku pôvodnej stavby rodinného domu z roku 1955, kolaudačné rozhodnutie, nákras situácie pre účely ohodnotenia a grafická schéma pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaje o veku stavieb.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli zamerané a získané dostupným spôsobom.

e) údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 449/1,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 449/2,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 449/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 449/4,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 2814 na parcele číslo 449/1,

Ploty:

- plot od ulice s brámkou a bránou,
- plot pozdĺž pozemku p.č. 449/2,

Studne:

- studňa kopaná na p.č. 449/2,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na p.č. 449/2,
- vodomerná šachta na p.č. 449/2
- šachta pri studni na p.č. 449/2,
- domáca vodáreň na p.č. 449/2,
- kanalizácia do žumpy na p.č. 449/2,
- žumpa na p.č. 449/2,
- elektrická prípojka na p.č. 449/1,
- zámková dlažba na p.č. 449/2,
- betónová dlažba na p.č. 449/2,
- predložené schody na p.č. 449/1,
- bazén na p.č. 449/3,
- krytá terasa na p.č. 449/1,
- prístrešok k prístavbe na p.č. 449/1,
- altánok na p.č. 449/4.

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

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD Nána 2814

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovaných stavieb je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcomi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYP0 pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Pôvodná stavba je z roku 1955, v roku 2007 bola k domu vybudovaná prístavba a celá stavba bola zrekonštruovaná, vymenené boli viaceré prvky dlhodobej životnosti, strop, krov s krytinou a prakticky všetky prvky krátkodobej životnosti.

Rodinný dom je dispozične rozdelený na dve časti, v pôvodnom dome sú tri izby, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC a predsieň. Hlavný vstup do pôvodnej časti domu je z krytej terasy. V prístavbe sa nachádzajú dve izby so samostatnými kúpeľňami s WC, vstupy do izieb sú samostatné z prístrešku. Strecha nad pôvodnou stavbou je sedlová, presvetlená oknami v štítových stenách a strešnými oknami. Nad prístavbou je plochá strecha, ktorá zároveň slúži ako terasa so vstupom do povalového priestoru pôvodného domu, z dvora je terasa prístupná oblúkovými železobetónovým schodiskom.

Základy sú betónové s hydroizoláciou, zvislé konštrukcie sú murované z tehly a prístavby z Porothermu, deliace priečky sú tehlové, stropy keramické s rovným podhladom, sedlová strecha pôvodnej stavby má krov väznicový, krytinu z pálenej ťažkej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú prevažne na báze umelých látok, zo strany suseda sú vápennocementové zdrsené. Okná sú plastové s dvojvrstvovým zasklením, parapetné plechy sú hliníkové, vonkajšie rolety plastové. Vybudovaná je klimatizácia z vonkajšou jednotkou umiestnenou na uličnom fasádnom murive.

Plot od ulice je pokračovaním priečelia pôvodného domu, základy a podmurovka sú betónové, výplň je z drevených latiek medzi oceľovými stĺpmi, súčasťou plotu sú vrátka a jednokrídlové vráta. Plot okolo pozemku je tehlový omietnutý. Studňa je kopaná, voda je využívaná na polievanie záhrady, domáca vodárnička je umiestnená v šachte vedľa studne. Dom je zásobený pitnou vodou z mestského vodovodu cez vodomernú šachtu, vybudovaná je kanalizačná prípojka do vlastnej žumpy, elektrická prípojka je vzdušná z uličného stĺpa cez nástrešák. Spevnené plochy tvorí zámková dlažba, betónová dlažba okolo bazénu je z dlaždíc s povrchom z vymývateľného betónu. Vo dvore je osadený laminátový bazén. Vstup do pôvodného rodinného domu je z prekrytej terasy drevenej konštrukcie. Prístrešok pred vstupmi do oboch izieb k prístavbe má drevenú konštrukciu a pultovú strechu s krytinou z pozinkovaného plechu. V zadnej časti dvora je drevený altánok, krytinu prestrešenia tvorí trstina.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1955	$10,90 \cdot 7,35 + 7,30 \cdot (4,00 + 3,75) / 2$	108,4	
1. NP	2007	$7,30 \cdot (10,10 + 10,35) / 2$	74,64	
Spolu 1. NP			183,04	$120 / 183,04 = 0,656$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou 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	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

Spolu	8330
--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (6 ks)	210
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.3 bm)	182
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (3 ks)	75
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
-	Konštrukcie navyč	
	Klimatizácia (1 ks)	115
	Spolu	1917

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8330 + 1917 * 0,656)/30,1260$	318,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,37	1955	175	65	3,48

2	Zvislé konštrukcie	20,54	1955	140	65	9,54
3	Stropy	10,15	2007	140	13	0,94
4	Zastrešenie bez krytiny	5,61	2007	110	13	0,66
5	Krytina strechy	7,81	2007	65	13	1,56
6	Klampiarske konštrukcie	0,78	2007	65	13	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,90	2007	65	13	0,78
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,44	2007	65	13	0,49
9	Vnútorné keramické obklady	3,03	2007	50	13	0,79
10	Schody	0,00	1955	0	0	0,00
11	Dvere	5,17	2007	65	13	1,03
12	Vráta	0,00	1955	0	0	0,00
13	Okná	5,17	2007	65	13	1,03
14	Povrchy podláh	4,93	2007	60	13	1,07
15	Vykurovanie	2,05	2007	50	13	0,53
16	Elektroinštalácia	2,73	2007	50	13	0,71
17	Bleskozvod	0,00	2007	50	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,15	2007	50	13	0,56
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	2007	60	13	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,00	2007	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,63	2007	40	13	0,20
22	Vybavenie kuchýň	4,02	2007	30	13	1,74
23	Hygienické zariadenia a WC	3,12	2007	55	13	0,74
24	Výťahy	0,00	1955	0	0	0,00
25	Ostatné	6,20	2007	40	13	2,02
	Opotrebenie					28,07%
	Technický stav					71,93%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	318,25 €/m ² *183,04 m ² *2,629*0,95	145 488,48
Technická hodnota	71,93% z 145 488,48	104 649,86

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	145 488,48	104 649,86
Spolu	145 488,48	104 649,86

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice s brámkou a bránou

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	0,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	0,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	0,64m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: $3,2 - 0,8 - 2,0 = 0,40 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $0,4 * 1,6 = 0,64 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice s brámkou a bránou	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(0,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 0,64\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$	640,39
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 640,39 \text{ €}$	473,89

2.2.2 Plot pozdĺž pozemku p.č. 449/2

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	58,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	58,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	105,84m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $19,7+14,1+25,0 = 58,80 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $58,8*1,8 = 105,84 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot pozdĺž pozemku p.č. 449/2	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(58,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 105,84\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,629 * 0,95$	14 551,66
Technická hodnota	74,00 % z 14 551,66 €	10 768,23

2.2.3 Studňa na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p.č. 449/2	1955	65	35	100	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 2,629 * 0,95$	1 390,29
Technická hodnota	35,00 % z 1 390,29 €	486,60

2.2.4 Vodovodná prípojka na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 p.č. 449/2	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	1 554,35
Technická hodnota	74,00 % z 1 554,35 €	1 150,22

2.2.5 Vodomerná šachta na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,4*1,6 = 2,69 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č. 449/2	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,69 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	1 708,29
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,708,29 \text{ €}$	1 264,13

2.2.6 Šachta pri studni na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,0 = 1,44 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Šachta pri studni na p.č. 449/2	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,44 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	937,13
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 937,13 \text{ €}$	693,48

2.2.7 Domáca vodáreň na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Domáca vodáreň na p.č. 449/2	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,629 * 0,95$	551,31
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 551,31 \text{ €}$	407,97

2.2.8 Kanalizácia do žumpy na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Kanalizácia do žumpy na p.č. 449/2	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	1 027,77
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,027,77 \text{ €}$	760,55

2.2.9 Žumpa na p.č. 449/2

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 * 2,0 * 2,2 = 11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na p.č. 449/2	2007	13	67	80	16,25	83,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	2 963,79
Technická hodnota	$83,75 \% \text{ z } 2\,963,79 \text{ €}$	2 482,17

2.2.10 Elektrická prípojka na p.č. 449/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) káblová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 390/30,1260 = 12,95 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Elektrická prípojka na p.č. 449/1	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,95$	258,75
Technická hodnota	74,00 % z 258,75 €	191,48

2.2.11 Zámková dlažba na p.č. 449/2

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 570/30,1260 = 18,92 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 3,8*21,5 = 81,7 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Zámková dlažba na p.č. 449/2	2007	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$81,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	3 860,62
Technická hodnota	67,50 % z 3 860,62 €	2 605,92

2.2.12 Betónová dlažba na p.č. 449/2

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $19,3*5,0-3,0*7,4 = 74,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Betónová dlažba na p.č. 449/2	2007	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	1 354,65
Technická hodnota	67,50 % z 1 354,65 €	914,39

2.2.13 Predložené schody na p.č. 449/1

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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
 Počet merných jednotiek: $18*1,0 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Predložené schody na p.č. 449/1	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 0,95$	1 134,24
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,134,24 \text{ €}$	839,34

2.2.14 Bazén na p.č. 449/3

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
 Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $6,1*7,4*1,4 = 63,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Bazén na p.č. 449/3	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$63,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	9 327,07
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 9\,327,07 \text{ €}$	6 902,03

2.2.15 Krytá terasa na p.č. 449/1

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: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(3,14 \cdot 3,35^2)/4 + 3,6 \cdot 0,5 = 10,61 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Krytá terasa na p.č. 449/1	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,61 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,629 \cdot 0,95$	2 744,50
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 2 744,50 \text{ €}$	2 030,93

2.2.16 Prístrešok k prístavbe na p.č. 449/1

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: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,8 \cdot 9,0 = 25,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Prístrešok k prístavbe na p.č. 449/1	2007	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	6 518,52
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 6 518,52 \text{ €}$	4 823,70

2.2.17 Altánok na p.č. 449/4

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: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,6*3,6 = 12,96 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Altánok na p.č. 449/4	2007	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,96 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	3 352,38
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 3 352,38 \text{ €}$	1 899,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD Nána 2814	145 488,48	104 649,86
Plot od ulice s brámkou a bránou	640,39	473,89
Plot pozdĺž pozemku p.č. 449/2	14 551,66	10 768,23
Studňa na p.č. 449/2	1 390,29	486,60

Vodovodná prípojka na p.č. 449/2	1 554,35	1 150,22
Vodomerná šachta na p.č. 449/2	1 708,29	1 264,13
Šachta pri studni na p.č. 449/2	937,13	693,48
Domáca vodáreň na p.č. 449/2	551,31	407,97
Kanalizácia do žumpy na p.č. 449/2	1 027,77	760,55
Žumpa na p.č. 449/2	2 963,79	2 482,17
Elektrická prípojka na p.č. 449/1	258,75	191,48
Zámková dlažba na p.č. 449/2	3 860,62	2 605,92
Betónová dlažba na p.č. 449/2	1 354,65	914,39
Predložené schody na p.č. 449/1	1 134,24	839,34
Bazén na p.č. 449/3	9 327,07	6 902,03
Krytá terasa na p.č. 449/1	2 744,50	2 030,93
Prístrešok k prístavbe na p.č. 449/1	6 518,52	4 823,70
Altánok na p.č. 449/4	3 352,38	1 899,79
Celkom:	199 364,19	143 344,68

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Nána v rovnomennom katastrálnom území. Obec Nána bola donedávna súčasťou mesta Štúrovo, jej okraj nadväzuje na areál termálneho kúpaliska Vadaš, obec je vzdialená komunikáciami cca 50 km juhovýchodne od centra okresného mesta Nové Zámky. Obec Nána leží na najjužnejšej časti Slovenska, pri ústí rieky Hrona a Dunaja, asi 2 km od Štúrova. Južnú hranicu tvorí samotné mesto Štúrovo, severnú obec Kamenný Most, od obce Obid a Mužla ju delí železničná trať Bratislava - Budapešť, z východnej strany preteká rieka Hron, za ktorou sú susedné obce Malá nad Hronom a Kamenica nad Hronom. V obci bolo viacero rodinných domov prestavaných na penzióny, obec má zhruba 1150 obyvateľov, obec svojim obyvateľom poskytuje primerané administratívne, hospodárske, kultúrne, spoločenského a športové zázemie. V obci je zriadená pošta, vybudovaný obecný úrad, kultúrny dom, športový areál, sieť obchodov, dve škôlky a základná škola s prvým stupňom vyučovania. Ďalšie potreby a požiadavky pre obyvateľov obce sú zabezpečované v samotnom meste Štúrovo, vzdialenom cca 3 km. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v okrajovej severozápadnej časti obce, v okolí sú rodinné domy. Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú na vedľajšej ulici súběžne s hlavnou cestou v zástavbe podobných rodinných domov. Centrum obce je cca 800 m. na pozemok je dobrý prístup z asfaltovej komunikácie. V blízkosti pozemku sú základné inžinierske siete okrem kanalizácie.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2814 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava (IČO 31 318 916), formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P 871/2020 - č. zmeny 173/2020.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2814 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Zriadenie záložného práva v prospech OTP Banky Slovensko, a.s., Bratislava, IČO 31318916 na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. ZZ1 k ÚZ č. 053/3019/16SU v znení dodatku č. 1 zo dňa 1.8.2016 na nehnuteľnosť p.č. 449/1, 449/2, 449/3, 449/4 a stavbu súp. č. 2814 na p.č. 449/1 v celosti - V 3720/16 - č. zmeny 201/16;

Daňový úrad Nitra vydáva rozhodnutie č. 100747826/2020 zo dňa 3.4.2020 na zriadenie záložného práva so zákazom nakladania právoplatné dňa 11.5.2020 na nehnuteľnosť parc. CKN č. 449/1, 449/2, 449/3, 449/4 a stavbu súp. č. 2814 na parc. č. 449/1 v celosti - Z-2278/2020 - č. zmeny 93/2020, č. zmeny 179/2020;

Exekútorský úrad Nitra, súdny exekútor JUDr. Paula Miššiková vydáva Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 400EX 220/20 zo dňa 31.08.2020 v prospech oprávneného OPERATÍVA plus spol. s r.o., Rezedova 5, Bratislava (IČO 31366678) na nehnuteľnosť pozemky parc. registra C KN č. 449/1, 449/2, 449/3, 449/4 a stavbu rodinného domu s.č. 2814 na parc. č. 449/1 v celosti , Z 6149/2020 - č. zmeny 176/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 2814 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:
Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	6	7,20

6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,330	8	2,64
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,200	8	9,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	153,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 153 / 180$	0,85
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 143\,344,68 \text{ €} * 0,850$	121 842,98 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 449/1, 449/2, 449/3 a 449/4 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Nána v rovnomennom katastrálnom území. Obec Nána má podľa údajov z internetovej stránky cca 1.184 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

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

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

kde:

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

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

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

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

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

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
449/1	zastavané plochy a nádvorie	229	229,00	1/1	229,00
449/2	zastavané plochy a nádvorie	293	293,00	1/1	293,00
449/3	zastavané plochy a nádvorie	45	45,00	1/1	45,00
449/4	zastavané plochy a nádvorie	13	13,00	1/1	13,00
Spolu výmera					580,00

Obec:

Nána

Východisková hodnota:

VHMJ = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, 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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	3,7422
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,7422$	12,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 580,00 \text{ m}^2 * 12,42 \text{ €/m}^2$	7 203,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 449/1	$229,00 \text{ m}^2 * 12,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 844,18
parcelsa č. 449/2	$293,00 \text{ m}^2 * 12,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 639,06
parcelsa č. 449/3	$45,00 \text{ m}^2 * 12,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	558,90
parcelsa č. 449/4	$13,00 \text{ m}^2 * 12,42 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	161,46
Spolu		7 203,60

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD Nána 2814	88 952,38
Plot od ulice s bránkou a bránou	402,81
Plot pozdĺž pozemku p.č. 449/2	9 153,00
Studňa na p.č. 449/2	413,61
Vodovodná prípojka na p.č. 449/2	977,69
Vodomerná šachta na p.č. 449/2	1 074,51
Šachta pri studni na p.č. 449/2	589,46
Domáca vodáreň na p.č. 449/2	346,77
Kanalizácia do žumpy na p.č. 449/2	646,47
Žumpa na p.č. 449/2	2 109,84
Elektrická prípojka na p.č. 449/1	162,76
Zámková dlažba na p.č. 449/2	2 215,03
Betónová dlažba na p.č. 449/2	777,23
Predložené schody na p.č. 449/1	713,44
Bazén na p.č. 449/3	5 866,73
Krytá terasa na p.č. 449/1	1 726,29
Prístrešok k prístavbe na p.č. 449/1	4 100,15
Altánok na p.č. 449/4	1 614,82
Spolu stavby	121 842,98
Pozemky	
pozemok - parc. č. 449/1 (229 m ²)	2 844,18
pozemok - parc. č. 449/2 (293 m ²)	3 639,06
pozemok - parc. č. 449/3 (45 m ²)	558,90
pozemok - parc. č. 449/4 (13 m ²)	161,46
Spolu pozemky (580,00 m²)	7 203,60
Všeobecná hodnota celkom	129 046,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	129 000,00

Slovom: Jedenstodvadsaťdeväťtisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 27.9.2020

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 18.08.2020, sp.zn. PDS-051/2-2020-JŠ – 1 strana,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia – 2 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 2285 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.09.2020 (aktualizácia dňa 24.09.2020), okres Nové Zámky, obec Nána, katastrálne územie Nána – 2 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcely číslo 449/1, 449/2, 449/3 a 449/4 - vytvorená dňa 25.09.2020 cez katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Nána, katastrálne územie Nána – 1 strana,
- Geometrický plán na zameranie stavieb p.č. 449/1,3,4, vyhotovený dňa 14.03.2016, číslo plánu 140/2016, autorizačne overený dňa 15.03.2016, KÚ Nána, Mapový list č. Štúrovo 3-3/34 – 2 strany,
- Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku pôvodnej stavby rodinného domu z roku 1955 - kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 26/2016 – 1 strana,
- Kolaudačné rozhodnutie, vydala Obec Nána dňa 16.11.2007 pod č.j.: 365-03/07 Kr – 2 strany,
- Náskres situácie pre účely ohodnotenia – 1 strana,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - 1 strana,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 14 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 29/2020.

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