

Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čelovská 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-032/2-2020-PR zo dňa 10.06.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 107/2020

Vo veci: Stanoveniavšeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 164 na parc. č. 506, na ul. Hlavná 43, katastrálne územie Slovenské Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkom pre účel výkonu dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-032/2-2020-PR zo dňa 10.06.2020 na návrh JUDr. Miroslava Vereba, správcu konkurznej podstaty dlžníka Takáčová Editka

Počet strán (z toho príloh): 39 (15)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 4 (3)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 164 na parc. č. 506, na ul. Hlavná 43, katastrálne územie Slovenské Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkom pre účel výkonu dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-032/2-2020-PR zo dňa 10.06.2020 na návrh JUDr. Miroslava Vereba, správcu konkurznej podstaty dlžníka Takáčová Editka

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na návrh JUDr. Miroslava Vereba, správcu konkurznej podstaty dlžníka Takáčová Editka

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.06.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.08.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-032/2-2020-PR zo dňa 10.06.2020 - originál
- výzva PDS-032/1-2020-PR zo dňa 10.06.2020 - originál

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 234 - vydaný dňa 08.07.2020 OÚ Trebišov, odbor katastrálny
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 15.06.2020 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 25.06.2020
- kolaudačné rozhodnutie č. ÚP 3097/1984 z 21.11.1984 - zaslané mailom Evaldom Takáčom dňa 09.08.2020
- zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.topreality.sk; www.katasterportal.sk; www.zbgis.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 neskorších 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 výrobného charakteru (používa 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 2. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- pri výpočte VŠH nezohľadňovať skutočnosť, že na základe vyjadrenia vlastníčky sa 1.n.p. rodinného domu prenajíma

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 diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$a.HV + b.TH$$

$$V\dot{S}H = \frac{\dots}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

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

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M	-	počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V \dot{S} HMJ	-	priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním 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:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€],$$

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

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

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M	-	výmera hodnoteného pozemku v m ² ,
V \dot{S} HMJ	-	priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním na mernú jednotku v €/m ² .

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota:

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

$$V\dot{S}H = \frac{OZ}{k} \quad [€], \quad \text{kde}$$

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. Porovnávací 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. 234 v k.ú. Slovenské Nové Mesto
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 234

Vydaný: dňa 08.07.2020 OÚ Trebišov, odbor katastrálny

Obec: Slovenské Nové Mesto

Katastrálne územie: Slovenské Nové Mesto

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 506 - zastavaná plocha o výmere 500 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 164 na parcele č. 506

Vlastníci:

- Takáčová Editka, rod. Burešová 1/2

- Takáčová Editka, rod. Burešová 1/2

Poznámky:

- na LV 234 v prílohe znaleckého posudku

C. Ťarchy:

- na LV 234 v prílohe znaleckého posudku

Iné údaje:

- na LV 234 v prílohe znaleckého posudku

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

- obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 08.07.2020 o 16,00 hod. Miestne šetrenie, obhliadka, zameranie a fotodokumentácia vykonaná znalcom v dohodnutom skoršom termíne dňa 25.06.2020 o 09,30 hod. za prítomnosti p. Takáčovej, za preventívno-zdravotných opatrení, s využitím komunikácie "na diaľku", tak aby nedošlo k fyzickému kontaktu s klientom a minimalizovali sa zdravotné riziká v súvislosti s opatreniami na zabránenie šírenia ochorenia "COVID-19".

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia, skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku

- p. Evaldom Takáčom bolo mailom dňa 09.08.2020 zaslané kolaudačné rozhodnutie č. ÚP 3097/1984 zo dňa 21.11.1984, na základe ktorého bola stavba rodinného domu daná do užívania
- zadávateľom ani vlastníčkou neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného staveného úradu k stavbe podzemnej pivnice na parc. č. 506
- zadávateľom ani vlastníčkou neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného staveného úradu k stavbe skladu, postaveného prevažne na parc. č. 507 - stavba nie je predmetom ohodnotenia, nachádza sa na pozemku, na ktorý v KN-C list vlastníctva nie je založený

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. 164 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 234, má uvedený správny druh stavby, užíva sa v súlade so zápisom v KN, v geodetických údajoch katastra je evidovaná na parc. č. 506
- stavba podzemnej pivnice nie je evidovaná v popisných údajoch katastra, ani v geodetických údajoch katastra
- **stavba skladu na parc. č. 507 nie je evidovaná v popisných, ani v geodetických údajoch katastra - nie je predmetom ohodnotenia:**
- pozemok má 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 komunikácii cez parc. č. 609/1 a 609/3, evidované na LV 280 - vlastník SR
- **na liste vlastníctva č. 234 sú uvedené poznámky, ťarchy a iné údaje - vid'. kópia LV 234 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. 164 na parcele č. 506
- ploty na parc. č. 506
- vonkajšie úpravy na parc. č. 506

Pozemok

- parc. č. 506 - zastavaná plocha o výmere 500 m²

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

- sklad, ktorý sa prevažne nachádza na parc. č. 507

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1. Rodinný dom č.s. 164 na p.č. 506

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 164 na parc. č. 506 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím a podkrovím, na ul. Hlavná 43, k.ú. Slovenské Nové Mesto.

Dispozičné členenie:

- v 1.p.p. sa nachádza schodisko, chodba, kotolňa, práčovňa, dva sklady, pivnica a vstup do podzemnej pivnice
- v 1.n.p. sa nachádza zádverie, hala, schodisko, kuchyňa, komora, WC a dve izby
- v podkroví sa nachádza galéria, chodba, kúpeľňa, tri izby a balkón

Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy s vodorovnou izoláciou a podmurovkou, nosná konštrukcia domu v 1.p.p. prevažne betón, v 1.n.p. a v podkroví murovaná z tehál hr. do 40 cm, priečky tehlové, stropy v 1.p.p. a 1.n.p. panelové, v podkroví drevený trámový s podhľadom, strecha pultová, krytina, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy, parapety, fasádne omietky brizolitové, obklad kamenný, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad práčovne, vane, kúpeľne, WC, kuchyne (časť poškodená), schody do 1.p.p. s povrchom z PVC, do podkrovia s povrchom textilným, dvere hladké plné alebo presklené dýhované, okná drevené zdvojené (v podkroví strešné okná poškodené, omietky zatečené a navlhnuté), podlahy obytných miestností prevažne vlasy (v 1.n.p. poškodené), podlahy ostatných miestností v 1.p.p. keramická dlažba, betónové, v 1.n.p. keramická dlažba, PVC a kamenné, v podkroví keramická dlažba a kamenné, vykurovanie ústredné, radiátory panelové,

kotel plynový, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia svetelná a motorická, kanalizácia, rozvod studenej a teplej vody, rozvod plynu.

Vnútročné vybavenie:

- v 1.p.p. v kotolni plynový kotel a zásobník TÚV, v práčovni vaňa s obyčajnou batériou a splachovací záchod, v pivnici krb s otvoreným ohniskom

- v 1.n.p. v kuchyni kuchynská linka na báze dreva s keramickým obkladom a drevenými dvierkami, kuchynský nerezový drez, páková batéria, (sporák, odsávač a umývačka riadu, ktoré sa nachádzajú v kuchyni, nie sú predmetom ohodnotenia, nakoľko podľa vyjadrenia vlastníčky sú vlastníctvom syna), vo WC splachovací záchod a umývadlo s obyčajnou batériou

- v podkroví v kúpeľni vaňa a sprchovací kút s pákovou batériou, umývadlo s pákovou batériou, splachovací záchod, z izby 4 balkón

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom bol napojený na všetky inžinierske siete. Užívaný na základe kolaudačného rozhodnutia č. ÚP 3097/1984 zo dňa 21.11.1984. Údržba je zanedbaná, potrebná je oprava, aj modernizácia. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť vzhľadom na zanedbanú údržbu 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	1984	4,44*4,55+1,88*3,48+(3,48+3,29)*10,08	94,99	120/94,99=1,263
1. NP	1984	11,62*10,08-0,30*4,04+3,48*1,88	122,46	120/122,46=0,980
1. Podkrovie	1984	11,62*10,08-0,30*4,04	115,92	120/115,92=1,035

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	0	750,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútročné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3	220	0	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	180,0
17	Dvere			

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	20	200,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	10	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	0	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	5460		5395,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	0	155,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	0	60,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	0	180,0
	Spolu	585		585,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	0	520,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v	1000	0	1000,0

	skladobnej hr. nad 30 do 40 cm			
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	400	0	400,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	0	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	20	200,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlasy bukové	345	25	258,8
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	0	345,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6470		6333,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	0	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	30,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.3 bm)	237	0	236,5
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
	38.4 ostatné (1 ks)	15	0	15,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	642		642,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	0	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400	15	340,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	0	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	0	60
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	190,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	30	175,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.3 vlasy bukové	345	0	345,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	276,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			

	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	4350		4146,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	70,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	25	60,0
	40.4 vane (1 ks)	15	20	12,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	20	16,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	20	24,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	0	120,0
	Spolu	505		472,0

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 nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(5460 + 585 * 1,263)/30,1260$	$(5395 + 585 * 1,263)/30,1260$	205,76	203,61
1. NP	$(6470 + 642 * 0,980)/30,1260$	$(6333,8 + 642 * 0,980)/30,1260$	235,65	231,13
1. Podkrovie	$(4350 + 505 * 1,035)/30,1260$	$(4146 + 472 * 1,035)/30,1260$	161,74	153,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1984	36	54	90	40,00	60,00
1. NP	1984	36	54	90	40,00	60,00
1. Podkrovie	1984	36	54	90	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1984		
Východisková hodnota	$205,76 \text{ €/m}^2 * 94,99 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	48 814,97

Východisková hodnota poškodeného podlažia	203,61 €/m ² *94,99 m ² *2,629*0,95	48 304,90
Technická hodnota	60,00% z 48 304,90	28 982,94
1. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	235,65 €/m ² *122,46 m ² *2,629*0,95	72 073,55
Východisková hodnota poškodeného podlažia	231,13 €/m ² *122,46 m ² *2,629*0,95	70 691,10
Technická hodnota	60,00% z 70 691,10	42 414,66
1. Podkrovie z roku 1984		
Východisková hodnota	161,74 €/m ² *115,92 m ² *2,629*0,95	46 826,32
Východisková hodnota poškodeného podlažia	153,84 €/m ² *115,92 m ² *2,629*0,95	44 539,14
Technická hodnota	60,00% z 44 539,14	26 723,48

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	48 814,97	48 304,90	28 982,94
1. nadzemné podlažie	72 073,55	70 691,10	42 414,66
1. podkrovné podlažie	46 826,32	44 539,14	26 723,48
Spolu	167 714,84	163 535,14	98 121,08

Poškodenosť stavby: $(167\,714,84\text{€} - 163\,535,14\text{€}) / 167\,714,84\text{€} * 100\% = 2,49\%$

2.2 PLOTY**2.2.1 Plot: čelný**

Jedná sa o oplotenie parc. č. 506 od miestnej komunikácie. Základy betónové s podmurovkou, plot murovaný, plotové vráta a plotové vrátka kovové. Plot postavený a užívaný od roku 1984, životnosť stanovujem na 50 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	9,95m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,95m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	10,45m ²	1220	40,50 €/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: $1,10+0,90+1,15+0,75+1,15+0,60+1,10+0,70+0,60+1,20+0,70 = 9,95$ m
 Pohľadová plocha výplne: $9,95 \cdot 1,05 = 10,45$ m²
 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 čelný	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,95m \cdot 53,98 \text{ €/m} + 10,45m^2 \cdot 40,50 \text{ €/m}^2 + 1ks \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1ks \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	3 343,14
Technická hodnota	28,00 % z 3 343,14 €	936,08

2.2.2 Plot: bočný

Jedná sa o oplotenie parc. č. 506 od suseda. Základy betónové s podmurovkou, plot murovaný. Plot postavený a užívaný od roku 2003, životnosť stanovujem na 50 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	4,15m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	4,15m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,30m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 4,15 m
 Pohľadová plocha výplne: $4,15 \cdot 2,00 = 8,30$ m²
 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 bočný	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(4,15m \cdot 53,98 \text{ €/m} + 8,30m^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	1 078,98
Technická hodnota	66,00 % z 1 078,98 €	712,13

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. 506, užívanú od roku 1984. 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: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14 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 [%]
prípojka vody	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	2 066,12
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 2 066,12 \text{ €}$	578,51

2.3.2 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

Jedná sa o vodomernú šachtu na parc. č. 506 pred rodinným domom užívanú od roku 1984. 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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,60 * 1,30 * 1,30 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	1 714,64
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 714,64 \text{ €}$	685,86

2.3.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie cez parc. č. 506 od obecného rozvodu k rodinnému domu užívanú do roku 1984. 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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16 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 [%]
prípojka kanalizácie	1984	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	1 134,09
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 134,09 \text{ €}$	453,64

2.3.4 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu k rodinného domu cez parc. č. 506 užívanú od roku 1984. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9 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 [%]
prípojka plynu	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	317,16
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 317,16 \text{ €}$	88,80

2.3.5 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody

Jedná sa o vonkajšie schody pri prednom vstupe do rodinného domu na parc. č. 506 z vymývaného betónu, užívané od roku 2003. Životnosť stanovujem na 60 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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa

Počet merných jednotiek: $4*1,40 = 5,6 \text{ bm}$ 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 [%]
vonkajšie schody	2003	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,629 * 0,95$	178,74
Technická hodnota	71,67 % z 178,74 €	128,10

2.3.6 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy z keramickej dlažby pri rodinnom dome na parc. č. 506 užívané od roku 1984. 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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné

Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2$ ZP

Počet merných jednotiek: $10,08*0,50 = 5,04 \text{ m}^2$ 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 [%]
spevnené plochy	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,04 \text{ m}^2$ ZP * $18,26 \text{ €/m}^2$ ZP * $2,629 * 0,95$	229,85
Technická hodnota	28,00 % z 229,85 €	64,36

2.3.7 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy zo zámkovej dlažby pri rodinnom dome na parc. č. 506 užívané od roku 2003. 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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,15 \cdot 17,30 + 6,50 \cdot 8,15 + 3,30 \cdot 10,00 = 123,17 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
spevnené plochy	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$123,17 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,629 \cdot 0,95$	5 820,23
Technická hodnota	66,00 % z 5 820,23 €	3 841,35

2.3.8 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy z vymývaného betónu pri rodinnom dome na parc. č. 506 užívané od roku 2003. 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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 12,00 = 14,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
spevnené plochy	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,629 \cdot 0,95$	477,61
Technická hodnota	66,00 % z 477,61 €	315,22

2.3.9 Vonkajšia úprava: obrubníky

Jedná sa o obrubníky na parc. č. 506 užívané od roku 2003. 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: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $2*17,30+2*8,15 = 50,9 \text{ bm}$
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 [%]
Obrubníky	2003	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50,9 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	611,47
Technická hodnota	66,00 % z 611,47 €	403,57

2.3.10 Vonkajšia úprava: podzemná pivnica

Jedná sa o podzemnú kamennú pivnicu s klenbovým stropom pri rodinnom dome na parc. č. 506 užívanú od roku 2003. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.c) Tehelná, betónová so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3620/30,1260 = 120,16 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $6,80*(1,20*4,44+3,14*0,50*2,22*1,60) = 74,15 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
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 [%]
podzemná pivnica	2003	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

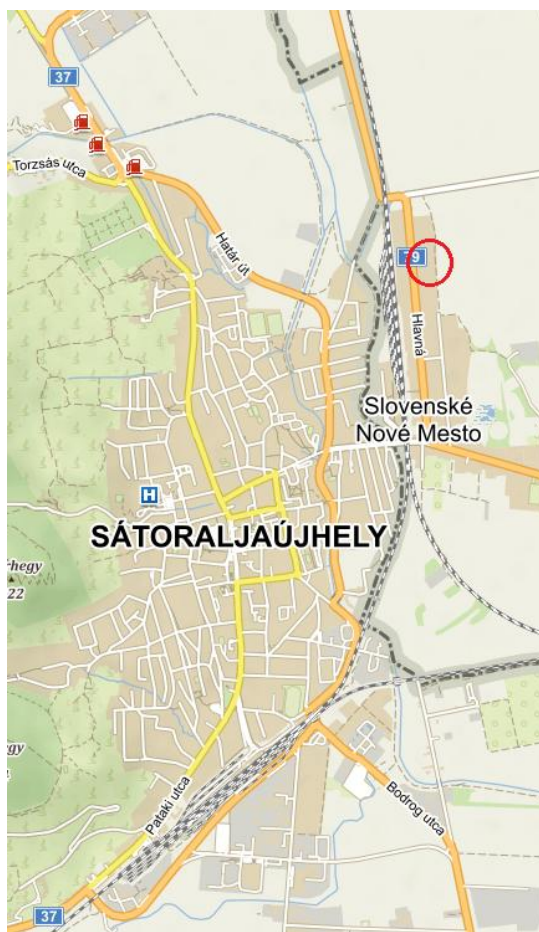
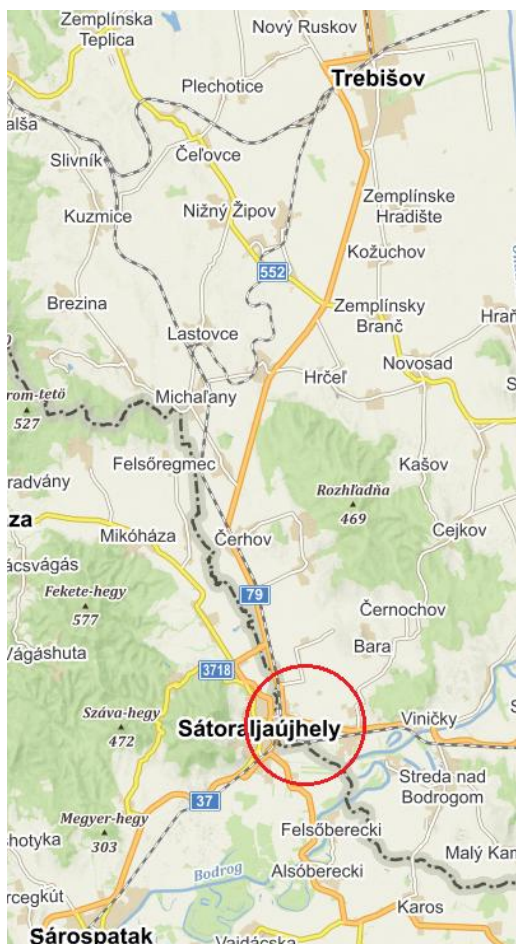
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$74,15 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 120,16 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,629 * 0,95$	22 252,83
Technická hodnota	71,67 % z 22 252,83 €	15 948,60

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 164 na p.č. 506	163 535,14	98 121,08
Ploty		
plot čelný	3 343,14	936,08
plot bočný	1 078,98	712,13
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	2 066,12	578,51
vodomerná šachta	1 714,64	685,86
prípojka kanalizácie	1 134,09	453,64
prípojka plynu	317,16	88,80
vonkajšie schody	178,74	128,10
spevnené plochy	229,85	64,36
spevnené plochy	5 820,23	3 841,35
spevnené plochy	477,61	315,22
obrúbniky	611,47	403,57
podzemná pivnica	22 252,83	15 948,60
Celkom:	202 760,00	122 277,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. STAVBY NA BÝVANIE



a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza v obci Slovenské Nové Mesto (obec sa nachádza priamo na hraničnom priechode do Maďarska), vzdialenej od okresného mesta Trebišov asi 27 km, v zastavanom území, na hlavnej komunikácii. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením. Nehuteľnosť je v zanedbanom technickom stave - potrebná je modernizácia a oprava, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo - podzemná pivnica na parc. č. 506, sklad prevažne na cudzej parcele č. 507, pracovné možnosti v mieste - miera nezamest. v okrese 13,07 % (údaj ÚPSVAR k 30.06.2020), hustota obyvateľstva priemerná, orientácia obytných miestností na východ a západ, terén rovinatý, možnosť napojenia na všetky inžinierska siete, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, ZŠ, ambulancie lekára, obchod so zmiešaným tovarom, pohostinstvo (kompletná občianska vybavenosť na maďarskej strane), prírodná lokalita v blízkosti - lesy na maďarskej strane, životné prostredie v okolí - zvýšený hluk a prach od dopravy (nehuteľnosť sa nachádza na hlavnom ťahu Trebišov - Kráľovský Chlmec), možnosť ďalšieho rozšírenia malá. Nehuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 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 diferenciacie pre bytové budovy v obciach v intervale 0,20-0,30. V prípade ak sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému zaradeniu.

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 viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E
- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii cez parc. č. 609/1 a 609/3, evidované na LV 280 - vlastník SR
- na liste vlastníctva č. 234 sú uvedené poznámky, ťarchy a iné údaje - vid'. kópia LV 234 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 diferenciacie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk (na hlavnej komunikácii v širšom center obce)				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,400	8	3,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80

	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. <i>samostatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	9	3,60
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	98,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 98,8 / 180$	0,549
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 122\,277,30 \text{ €} * 0,549$	67 130,24 €

3.2 POZEMOK

Parcela sa nachádza v obci Slovenské Nové Mesto, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha. Zastavaná je rodinným domom so štandardným vybavením, doprava autobusová a

železničná, poloha obytná, infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete.

Vzhľadom na výmeru pozemku a jeho tvar zvyšujem jeho hodnotu. Redukujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
506	zastavaná plocha a nádvorie	500,00	1/1	500,00

Obec: Slovenské Nové Mesto
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	2,9835
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,9835$	9,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 506	$500,00 \text{ m}^2 * 9,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 955,00
Spolu		4 955,00

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 164 na parc. č. 506, na ul. Hlavná 43, katastrálne územie Slovenské Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkom pre účel výkonu dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-032/2-2020-PR zo dňa 10.06.2020 na návrh JUDr. Miroslava Vereba, správcu konkurznej podstaty dlžníka Takáčová Editka.

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. Porovnávací 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. 164 na p.č. 506	53 868,47
Ploty	
plot čelný	513,91
plot bočný	390,96
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	317,60
vodomerná šachta	376,54
prípojka kanalizácie	249,05
prípojka plynu	48,75
vonkajšie schody	70,33
spevnené plochy	35,33
spevnené plochy	2 108,90
spevnené plochy	173,06
obrubníky	221,56
podzemná pivnica	8 755,78
Spolu stavby	67 130,24
Pozemky	
LV 234 - parc. č. 506 (500 m ²)	4 955,00
Všeobecná hodnota celkom	72 085,24
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	72 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícsto Eur	

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 234
- informatívna kópia z mapy
- situácia
- situácia - zbgis
- kolaudačné rozhodnutie
- pôdorysné náčrty
- fotodokumentácia