

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-017/32-2021 zo dňa 08.03.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 62/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1859 na parc. č. 639, na ul. Hencovská 22, katastrálne územie Hencovce s príslušenstvom a pozemkom pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-017/32-2021 zo dňa 08.03.2022

Počet strán (z toho príloh): 48 (16)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1859 na parc. č. 639, na ul. Hencovská 22, katastrálne územie Hencovce s príslušenstvom a pozemkom pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-017/32-2021 zo dňa 08.03.2022

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.04.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.04.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-017/32-2021 zo dňa 08.03.2022 - originál
- výzva PDS-017/31-202 zo dňa 08.03.2022 - originál
- znalecký posudok č. 36/2021 vypracovaný Ing. Gardošom - mailom

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 2331 - vytvorený dňa 08.03.2022 cez katastrálny portál
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 08.03.2022 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 07.04.2022
- zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.topreality.sk; www.katasterportal.sk; www.zbgis.sk; www.usz.sk; www.mapy.cz; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- 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)
- zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení
- 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 neprímeranou pohnutkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

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:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej 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

nehnutelností, 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

$$a.HV + b.TH$$

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

- 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,
- VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav 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

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VHMJ - východisková hodnota na 1 m² 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 m²,
- VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

V zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov:

„Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2331 v k.ú. Trebišov

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 2331

Vydaný: vytvorený dňa 08.03.2022 cez katastrálny portál

Obec: Hencovce

Katastrálne územie: Hencovce

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 639 - zastavaná plocha o výmere 796 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 1859 na parcele č. 639

Vlastníci:

- Lenič Josef a Jana, rod. Peleščáková 1/1

Poznámky:

- oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod P-217/2021

- oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby pod P-359/2021

- oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby pod P-470/2021

- oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražby pod P-488/2021

- oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby pod P-542/2021

- oznámenie o konaní druhej opakovanej dobrovoľnej dražby pod P-22/2022

C. Ľarchy:

- zriadenie záložného práva v prospech PSS a.s. pod V-668/2014

Iné údaje:

- R-200/2014 - žiadosť o zápis zmeny adresy trvalého pobytu R 200/2014

Poznámka:

- bez zápisu

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

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 07.04.2022 o 10,00 hod.

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonaná znalcom v stanovenom termíne a čase za účasti p. Josefa Leniča ml. a p. Jozefa Leniča st. 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 bola zaslaný znalecký posudok č. 36/2021, v ktorom sa nachádzajú pôdorysné náčrty jednotlivých podlaží, skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku
- v predložennom znaleckom posudku č. 36/2021 sa nachádza potvrdenie Obce Hencovce zo dňa 11.12.2013, podľa ktorého bol rodinný dom postavený v roku 1947
- zadávateľom ani vlastníkmi neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu k stavbe hospodárskej časti, garáže, komory a drevárne, pristavených k rodinnému domu na parc. č. 639
- zadávateľom ani vlastníkmi neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu k realizácii stavebných úprav rodinného domu
- nakoľko predná časť domu je s hospodárskou časťou domu prevádzkovo prepojená, sú ohodnotené spolu, pričom predná časť domu bola podľa predloženého potvrdenia postavená v roku 1947, hospodárska časť okolo roku 1970, prístavba a modernizácia začatá novým majiteľom v roku 2014

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. 1859 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 2331, má uvedený správny druh stavby, užívala sa v súlade so zápisom v KN, v súčasnosti sa neužíva, v geodetických údajoch katastra je evidovaná na parc. č. 639 bez zadnej hospodárskej časti, bez garáže, komory a drevárne
 - 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 mestskej komunikácii cez parc. č. 418/21, evidovanú v KN-C na LV 647, vlastník Obec Hencovce
 - na liste vlastníctva č. 2331 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 2331 v prílohe znaleckého posudku
 - v zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov: „Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“ Nakoľko pri obhliadke na mieste bolo zistené, že na pozemku sa nachádzajú stavby, ktoré nie sú evidované v popisných, ani v geodetických údajoch katastra a bude potrebná ich legalizácia, náklady potrebné na zápis stavieb do KN sú "závada", výška ktorej bola stanovená odhadom na základe cenníka správnych poplatkov a o tieto náklady je upravený výsledný odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti
 - iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené ani zadávateľom, ani vlastníkom

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

Stavby

- rodinný dom č.s. 1859 na parcele č. 639
- garáž na parc. č. 639
- komora na parc. č. 639
- letná kuchyňa na parc. č. 639
- ploty na parc. č. 639
- studňa na parc. č. 639
- vonkajšie úpravy na parc. č. 639

Pozemky

- parc. č. 639 - zastavaná plocha o výmere 796 m²

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY:

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1. Rodinný dom č.s. 1859 na parc. č. 639

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 1859 na parc. č. 639 v uličnej zástavbe, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím, na ulici Hencovská 22 v obci Hencovce.

Dispozičné členenie:

- v 1.p.p. sa nachádza vstupné schodisko, sklad a pivnica
- v 1.n.p. sa nachádza v pôvodnej časti predsieň, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC a tri izby, v zadnej pristavanej časti sa nachádza nedokončená izba, hospodárska kuchyňa, sklad a suchý záchod

Stavebno-technický popis:

Osadenie do 2 m, základy betónové s podmurovkou, zvislá nosná konštrukcia domu v 1.p.p. betón prekladaný kameňom, v 1.n.p. murované z tehál hr. 30 až 40 cm, strop v 1.p.p. železobetónový trámový, v 1.n.p. drevené trámové s podhl'adom, strecha hambáľková, krytina AZC, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu strechy - poškodené, časť chýba, parapety, schody do 1.p.p. cementový poter, fasádne omietky brizolitové - poškodené, obklad keramický 2 x, vnútorné omietky hladké - časť poškodená, prípadne nedokončená, vnútorný obklad kúpeľne - poškodený, obklad sprchy, okná v 1.p.p jednoduché, v 1.n.p. prevažne plastové so žalúziami (nevymenené okná uvažujem ako poškodené), interiérové dvere v 1.p.p. zvlakové, v 1.n.p. rámové - časť chýba vstupné dvere do predsieňe plastové, podlahy obytných miestností 1 x laminátové, 1 x doskové, 1 x keramická dlažba, 1 x nedokončené, podlahy ostatných miestností cementový poter a keramická dlažba - nedokončené, vykurovanie - iba kozub s teplovzdušnými rozvodmi, zdroj teplej vody zásobníkový, elektroinštalácia s automatmi(v zadnej časti nedokončená), elektromer je odpojený, rozvod studenej a teplej vody, kanalizácia, rozvod plynu, plynomer je odpojený.

Vnútorné vybavenie:

- v izbe č. 3 splyňovací kozub s teplovzdušnými rozvodmi
- v kúpeľni rohová vaňa, sprchovací kút, pákové batérie, chýba umývadlo s batériou
- vo WC splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, umývadlo s batériou
- v kuchyni kuchynská linka na báze dreva, kuchynský nerezový drez, páková batéria, odsávač (chýba sporák a umývačka)
- v hospodárskej kuchyni kachľová pec na pevné palivo

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie:

Nakoľko predná časť domu je s hospodárskou časťou domu prevádzkovo prepojená, sú ohodnotené spolu, pričom predná časť domu bola podľa predloženého potvrdenia postavená v roku 1947, hospodárska časť podľa predloženého posudku postavená okolo roku 1970, pristavba a modernizácia začatá novým majiteľom v roku 2014, nie je však dokončená. V rámci modernizácie bola vymenená časť plastových okien, časť interiérových dverí, realizované boli nové rozvody vody, kanalizácie, elektriny, časť omietok a podláh, osadený bol kozub a z neho teplovzdušné rozvody, zriadená bola nová kúpeľňa a samostatné WC. Dom sa v súčasnosti neužíva. Poškodená je strešná krytina, klampiarske konštrukcie, na pristavbe je trhlina v nosnej obvodovej stene, nedokončené sú vonkajšie a vnútorné omietky, podlahy, poškodený keramický obklad v kúpeľni. Potrebné je dokončenie. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, so stanovením životnosti Bradáčovou kubickou metódou, základnú životnosť stanovujem na 100 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 30 až 45 cm - odporúčaná životnosť 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	1947	1,2*(4,83*0,85+4,77*1,95+4,47*4,70)	41,3	120/41,3=2,906
1. NP	1947	8,65*9,09+7,11*(8,65-2,09-0,30)	123,14	
1. NP	1970	(4,64+6,19)*6,21	67,25	
1. NP	2014	7,11*0,30	2,13	
Spolu 1. NP			192,52	120/192,52=0,623

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.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	0	560,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	0	1250,0
7	Stropy			
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	0	920,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	40	10	36
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	10	81
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	20	120,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	Spolu	3480		3437,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200	0	200,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	5	950,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	30	280,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	20	608,0
8	Krovy			

	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670	10	603,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	30	38,5
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	15	21,3
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	10	117
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	10	22,5
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55	10	49,5
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	20	412,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	15	450,5
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	15	63,8
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	25	135,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	30	105,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	15	131,8
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	35,0
	Spolu	6205		5467,8

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
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	0	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	30,0
	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 bm)	220	0	220,0

37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	50	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 (3 ks)	60	33	40,2
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	80,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	10	72,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	0	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	1575		1337,2

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

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	(3480 + 0 * 2,906)/30,1260	(3437 + 0 * 2,906)/30,1260	115,51	114,09
1. NP	(6205 + 1575 * 0,623)/30,1260	(5467,8 + 1337,2 * 0,623)/30,1260	238,54	209,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,23	15,18	95	14,42
Murivo	20,92	43,93	95	41,73
Stropy	10,68	22,42	95	21,30
Schodisko	0,51	1,07	100	1,07
Krov	8,29	17,40	95	16,53
Súčet	47,63			95,05

Základná životnosť stavby:

100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti:

95,05 %

Základná zostatková životnosť:

$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 * ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{75^3}{2 * 100^2} - 75 \right] \approx 46 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť:

T = 95,05 % z 46 rokov \approx 44 rokov

Predpokladaná životnosť:

Z = V + T = 75 + 44 = 119 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1947	75	44	119	63,03	36,97
1. NP	1947	75	44	119	63,03	36,97
1. NP - prístavba	1970	52	44	96	54,17	45,83
1. NP - prístavba	2014	8	44	52	15,38	84,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1947		
Východisková hodnota	115,51 €/m ² *41,30 m ² *2,851*0,95	12 920,83
Východisková hodnota poškodeného podlažia	114,09 €/m ² *41,30 m ² *2,851*0,95	12 761,99
Technická hodnota	36,97% z 12 761,99	4 718,11
1. NP z roku 1947		
Východisková hodnota	238,54 €/m ² *123,14 m ² *2,851*0,95	79 557,51
Východisková hodnota poškodeného podlažia	209,15 €/m ² *123,14 m ² *2,851*0,95	69 755,40
Technická hodnota	36,97% z 69 755,40	25 788,57
1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	238,54 €/m ² *67,25 m ² *2,851*0,95	43 448,45
Východisková hodnota poškodeného podlažia	209,15 €/m ² *67,25 m ² *2,851*0,95	38 095,26
Technická hodnota	45,83% z 38 095,26	17 459,06
1. NP - prístavba z roku 2014		
Východisková hodnota	238,54 €/m ² *2,13 m ² *2,851*0,95	1 376,14
Východisková hodnota poškodeného podlažia	209,15 €/m ² *2,13 m ² *2,851*0,95	1 206,59
Technická hodnota	84,62% z 1 206,59	1 021,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 920,83	12 761,99	4 718,11
1. nadzemné podlažie	124 382,10	109 057,25	44 268,65
Spolu	137 302,93	121 819,24	48 986,76

Poškodenosť stavby: $(137\,302,93\text{€} - 121\,819,24\text{€}) / 137\,302,93\text{€} * 100\% = 11,28\%$

2.2. GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ - garáž na parc. č. 639 (nevidovaná v KN)

Jedná sa o garáž pristavenú v zadnej časti k rodinnému domu. Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, nie je evidovaná v popisných, ani v geodetických údajoch katastra, rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m².

Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie tvárnice hr. do 30 cm, strop panelový, strecha pultová, krytina plechová, okno jednoduché, vráta plechové, podlaha betónová, vonkajšia omietka brizolitová - poškodená, vnútorná omietka hladká - poškodená, elektroinštalácia, vnútorné vybavenie žiadne. Údržba zanedbaná, potrebná je oprava. Stavba podľa predloženého znaleckého posudku postavená v roku 1970. Životnosť stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	6,21*4,33	26,89	18/26,89=0,669

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	0	830,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	0	565,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	0	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	10	684,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	10	432,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	5	175,8
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	0	65,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	185,0
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
	Spolu	4495		4361,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295	0	295,0
	Spolu	295		295,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,851$

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. NP	$(4495 + 295 * 0,669)/30,1260$	$(4361,8 + 295 * 0,669)/30,1260$	155,76	151,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	155,76 €/m ² *26,89 m ² *2,851*0,95	11 344,04
Východisková hodnota poškodeného podlažia	151,34 €/m ² *26,89 m ² *2,851*0,95	11 022,13
Technická hodnota	25,71% z 11 022,13	2 833,79

Poškodenosť stavby: (11 344,04€ - 11 022,13€) / 11 344,04€ * 100 % = **2,84%****2.3. VEDĽAJŠIE STAVBY****2.3.1. komora na parc. č. 639 (nevidovaná v KN)**

Jedná sa o komoru na parc. č. 639, pristavenú ku garáži. Stavba je drobná, je jednopodlažná, nepodpivničená, nie je evidovaná v popisných, ani v geodetických údajoch katastra. Rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m². Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie pórobetónové tvárnice hr. do 30 cm, bez stropu, strecha pultová, krytina plechová, okno jednoduché (chýba sklenená výplň), dvere zvlakové, podlaha betónová, vonkajšia omietka hrubá - poškodená, vnútorná omietka - poškodená, elektroinštalácia, vnútorné vybavenie žiadne. Stavba podľa predloženého znaleckého posudku užívaná od roku 1978. Údržba zanedbaná, v zadnej stene je trhlina. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť končí spolu s garážou v roku 2040 a teda je 62 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1978	2,49*3,97	9,89	18/9,89=1,820

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárník, bez tepelnej izolácie	830	5	788,5
5	Krov			
	5.3 pultové	545	5	517,8
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	5	722,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	10	153,0
10	Vnútorná úprava povrchov			

	10.2 vápenná hladká omietka	185	5	175,8
12	Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	0	105,0
13	Okná			
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65	10	58,5
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	0	185,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
	Spolu	3675		3535,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,851$

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. NP	$(3675 + 0 * 1,820) / 30,1260$	$(3535,5 + 0 * 1,820) / 30,1260$	121,99	117,36

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1978	44	18	62	70,97	29,03

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$121,99 \text{ €/m}^2 * 9,89 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	3 267,69
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$117,36 \text{ €/m}^2 * 9,89 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	3 143,67
Technická hodnota	29,03% z 3 143,67	912,61

Poškodenosť stavby: $(3\,267,69\text{€} - 3\,143,67\text{€}) / 3\,267,69\text{€} * 100\% = 3,80\%$ **2.3.2. letná kuchyňa na parc. č. 639**

Jedná sa o letnú kuchyňu na parc. č. 639 postavenú vedľa rodinného domu. Stavba nie je drobná, je jednopodlažná, je evidovaná v geodetických údajoch, nie je evidovaná v popisných údajoch katastra. Rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m².

Stavba dispozične pozostáva z predsiene, kúpeľne, špajzy, kuchyne a izby. Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie pórobetónové tvárnice hr. do 30 cm, strop drevený trámový s podbitím, strecha pultová, krytina plechová, okná dvojité, dvere rámové a hladké, podlaha PVC, cementový poter a keramická dlažba, vonkajšia úprava povrchov brizolit - poškodený, vnútorná úprava povrchu hladká omietka - poškodená, elektroinštalácia, rozvod studenej a teplej vody, kanalizácia, rozvod plynu, vykurovanie bolo riešené gamatkami, ktoré pri obhliadke chýbali, vnútorné vybavenie v kúpeľni vaňa bez batérie, umývadlo s batériou, zásobník TUV pri obhliadke chýbal, v kuchyni iba drezové umývadlo s batériou a keramickým obkladom. Stavba podľa predloženého znaleckého posudku postavená a užívaná od roku 1975. Údržba zanedbaná - potrebná je oprava. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť stanovujem na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	3,55*11,08	39,33	18/39,33=0,458

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	0	830,0
4	Stropy			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	0	360,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	0	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	0	760,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.1 brizolit	480	5	456,0
10	Vnútrotná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	5	175,8
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	0	150,0
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	0	80,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	5	175,8
	14.7 vodorovná izolácia	50	0	50,0
16	Rozvod vody			
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55	0	55,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	0	215,0
19	Inštalácia plynu			
	- vyskytujúca sa položka	55	0	55,0
	Spolu	4565		4522,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia			
----	-------------	--	--	--

	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45	0	45,0
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	0	30,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (2 ks)	560	100	0,0
25	Vnútorne vybavenie			
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220	20	176,0
	25.5 umývadlo s batériou (2 ks)	140	0	140,0
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390	100	0,0
	Spolu	1385		391,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,851$$

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. NP	$(4565 + 1385 * 0,458)/30,1260$	$(4522,5 + 391 * 0,458)/30,1260$	172,59	156,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	47	23	70	67,14	32,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$172,59 \text{ €/m}^2 * 39,33 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	18 384,86
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$156,06 \text{ €/m}^2 * 39,33 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	16 624,03
Technická hodnota	32,86% z 16 624,03	5 462,66

Poškodenosť stavby: $(18\,384,86\text{€} - 16\,624,03\text{€}) / 18\,384,86\text{€} * 100\% = 9,58\%$

2.4 PLOTY

2.4.1 Plot: čelný

Jedná sa o oplotenie parc. č. 639 od miestnej komunikácie a od suseda. Základy betónové s podmurovkou, plot kovové rámy s pletivom, plotové vráta a plotové vrátka kovové rámy s pletivom. Plot postavený a užívaný od roku 1975, životnosť stanovujem na 55 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	20,45m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	20,45m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	20,45m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,70+6,40+4,35 = 20,45 m
Pohľadová plocha výplne: 20,45*1,00 = 20,45 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,45m * 53,98 €/m + 20,45m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,851 * 0,95$	4 814,08
Technická hodnota	6,00 % z 4 814,08 €	288,84

2.4.2 Plot: zadný

Jedná sa o oplotenie parc. č. 639 v zadnej časti. Základy betónové okolo stĺpikov, plot pletivo. V predloženom znaleckom posudku je uvedené, že je plot užívaný od roku 1985, životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	17,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	34,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 17,00 m
Pohľadová plocha výplne: 17,00*2,00 = 34,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 zadný	1985	37	3	40	92,50	7,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 34,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 0,95$	1 420,91
Technická hodnota	7,50 % z 1 420,91 €	106,57

2.5. STUDŇA - kopaná

Jedná sa o kopanú studňu na parc. č. 639 pred rodinným domom, podľa výpovede vlastníka hĺbky 10 m, užívanú od roku 1970. Domáca vodáreň sa nachádza v pivnici. Životnosť stanovujeme na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1970	52	48	100	52,00	48,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m}) * 2,851 * 0,95$	3 124,20
Technická hodnota	48,00 % z 3 124,20 €	1 499,62

2.6. VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.6.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od studne do rodinného domu cez parc. č. 639, užívanú od roku 1974. 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1974	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 440,38
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 1\,440,38 \text{ €}$	57,62

2.6.2 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň

Jedná sa o domácu vodáreň v pivnici užívanú od roku 2015. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. 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: $k_{CU} = 2,851$
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	2015	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,851 * 0,95$	597,86
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 597,86 \text{ €}$	493,23

2.6.3 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

Jedná sa o vodomernú šachtu na parc. č. 639 pred rodinným domom užívanú od roku 2015. 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: 1.5. 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: $3,14 * 0,50 * 0,50 * 1,50 = 1,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	812,64
Technická hodnota	86,00 % z 812,64 €	698,87

2.6.4 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od obecného rozvodu k rodinnému domu cez parc. č. 639 užívanú do roku 2015. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	614,93
Technická hodnota	86,00 % z 614,93 €	528,84

2.6.5 Vonkajšia úprava: revízna šachta

Jedná sa o revíznú šachtu pred rodinným domom na parc. č. 639 užívanú do roku 2015. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,10 * 0,10 * 1,00 = 0,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
revízna šachta	2015	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	8,77
Technická hodnota	86,00 % z 8,77 €	7,54

2.6.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy k letnej kuchyni a ku suchému záchodu cez parc. č. 639, užívanú do roku 1975. 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 240,74
Technická hodnota	21,67 % z 1 240,74 €	268,87

2.6.7 Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu na parc. č. 639 za letnou kuchyňou užívanú do roku 1975. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 * 0,50 * 0,50 * 3,00 = 2,36 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1975	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	689,56
Technická hodnota	21,67 % z 689,56 €	149,43

2.6.8 Vonkajšia úprava: prípojka elektriny

Jedná sa o prípojku elektriny cez parc. č. 639 užívanú od roku 1995. Elektromer je odpojený. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 21 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 elektriny	1995	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,851 * 0,95$	991,37
Technická hodnota	46,00 % z 991,37 €	456,03

2.6.9 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu k rodinného domu a k letnej kuchyni cez parc. č. 639, podľa predloženého znaleckého posudku užívanú od roku 1995. Plynomer je odpojený. 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: 33 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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	1995	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 261,14
Technická hodnota	46,00 % z 1 261,14 €	580,12

2.6.10 Vonkajšia úprava: spevnené plochy - betón

Jedná sa o spevnené plochy na parc. č. 639 užívanú od roku 1975. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,60*8,60+0,90*18,00+10,90*6,00+4,35*5,70+0,90*2,00 = 113,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 - betón	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	2 649,67
Technická hodnota	6,00 % z 2 649,67 €	158,98

2.6.11 Vonkajšia úprava: spevnené plochy - betónové kocky

Jedná sa o spevnené plochy na parc. č. 639 užívanú od roku 1975. 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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2*0,50*35,00 = 35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 – bet. kocky	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	692,01
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 692,01 \text{ €}$	41,52

2.6.12 Vonkajšia úprava: dreváreň

Jedná sa o dreváreň na parc. č. 639 za komorou, podľa predloženého znaleckého posudku užívanú od roku 1991. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,60 * 4,98 = 17,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Dreváreň	1991	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,93 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	5 029,62
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 5 029,62 \text{ €}$	1 131,66

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 1859 na parc. č. 639	121 819,24	48 986,76
garáž na parc. č. 639 (neevidovaná v KN)	11 022,13	2 833,79
Vedľajšie stavby		
komora na parc. č. 639 (neevidovaná v KN)	3 143,67	912,61
letná kuchyňa na parc. č. 639	16 624,03	5 462,66
Ploty		
plot čelný	4 814,08	288,84
plot zadný	1 420,91	106,57
studňa	3 124,20	1 499,62
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	1 440,38	57,62
domáca vodáreň	597,86	493,23
vodomerná šachta	812,64	698,87
prípojka kanalizácie	614,93	528,84
revízná šachta	8,77	7,54

prípojka kanalizácie	1 240,74	268,87
žumpa	689,56	149,43
prípojka elektriny	991,37	456,03
prípojka plynu	1 261,14	580,12
spevnené plochy - betón	2 649,67	158,98
spevnené plochy - betónové kocky	692,01	41,52
dreváreň	5 029,62	1 131,66
Celkom:	177 996,95	64 663,56

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. STAVBY NA BÝVANIE

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

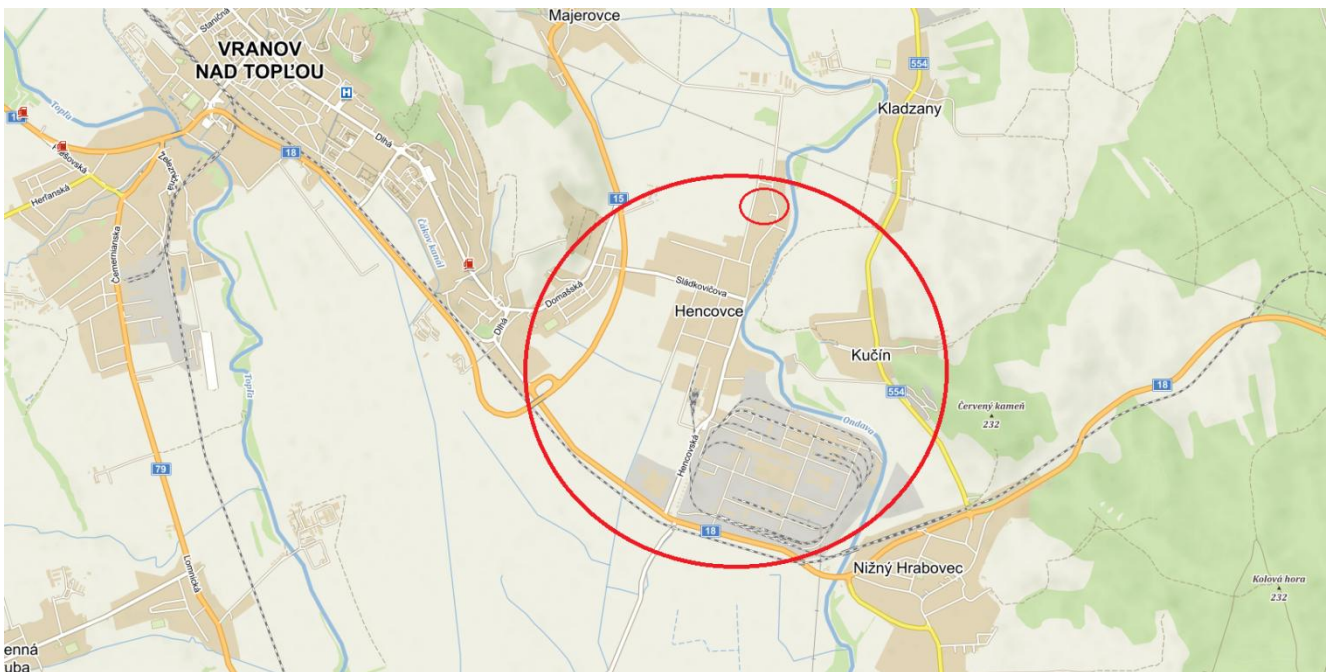
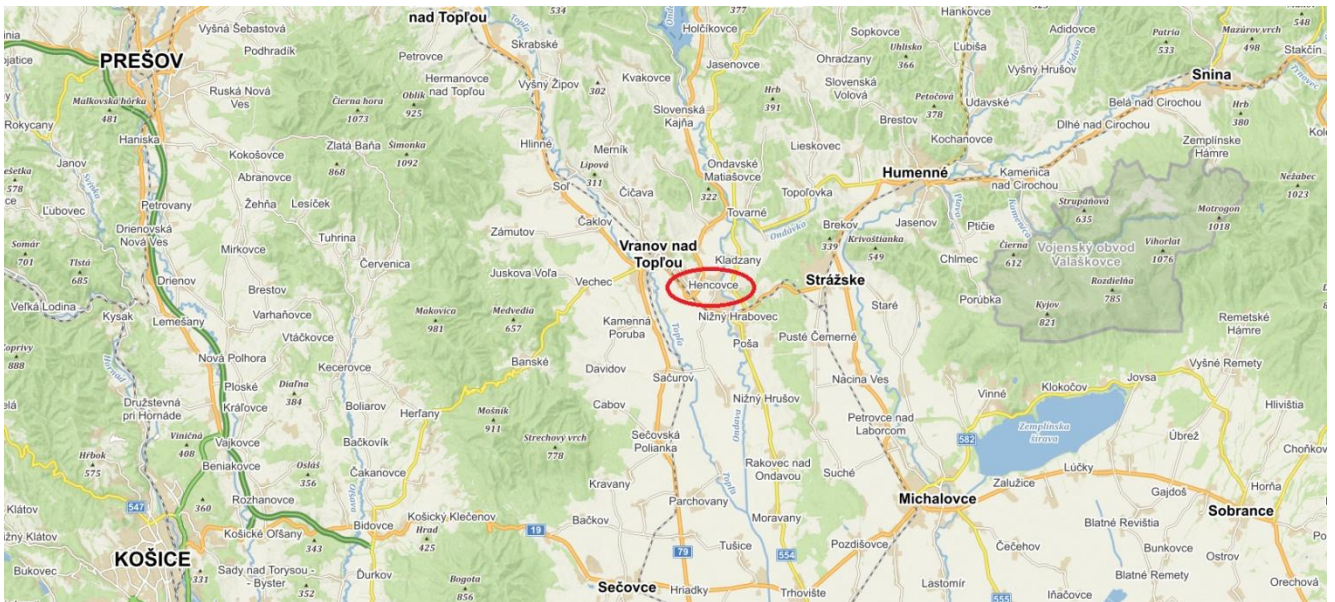
Nehnutel'nosť sa nachádza v obci Hencovce, v zastavanom území, na okraji obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou s priemerným dispozičným riešením. Nehnutel'nosť je v priemernom technickom stave - potrebné je dokončenie modernizácie, terén rovinný, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo rodinného domu - dreváreň, garáž, komora, letná kuchyňa (čistočne vhodné, čiastočne nevhodné - potrebné odstrániť), pracovné možnosti v mieste - miera evidovanej nezamestnanosti v okrese 16,30 % (údaj ÚPSVAR k 28.02.2022), skladba obyvateľstva - priemerná hustota, orientácia obytných miestností na východ a juh, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - OcÚ, kultúrne stredisko, obchod so zmiešaným tovarom, ordinácie lekára, prírodná lokalita v blízkosti - žiadna, životné prostredie - zvýšený hluk, prach a hlavne zápach a exhaláty (v obci sa nachádza závod Bukóza na spracovanie dreva), možnosť ďalšieho rozšírenia malá, nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Nakoľko sa jedná o lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie (obec je vzdialená od okresného mesta Vranov nad Topľou asi 4 km), priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvyšujem na 0,45. 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, užívala sa v súlade so zápisom v KN, v súčasnosti sa neužíva
- 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:

- stavba hospodárskej časti, garáže, komory a drevárne nie je evidovaná v popisných údajoch ani v geodetických údajoch katastra
- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej mestskej komunikácii cez parc. č. 418/21, evidovanú v KN-C na LV 647, vlastník Obec Hencovce
- na liste vlastníctva č. 2331 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 2331 v prílohe znaleckého posudku
- v zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov: „Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“ Nakoľko pri obhliadke na mieste bolo zistené, že na pozemku sa nachádzajú stavby, ktoré nie sú evidované v popisných, ani v geodetických údajov katastra a bude potrebná ich legalizácia, náklady potrebné na zápis stavieb do KN sú "závada", výška ktorej bola stanovená odhadom na základe cenníka správnych poplatkov a o tieto náklady je upravený výsledný odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené ani zadávateľom, ani vlastníkom



Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	IV.	0,248	8	1,98
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti (čiastočne vhodné, čiastočne nevhodné)				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením (samostatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením)				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	IV.	0,248	9	2,23
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,045	8	0,36
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,248	9	2,23
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach (zvýšený prach a zápach z Bukózy)				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	90,33

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 90,33 / 180$	0,502
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 64\,663,56 \text{ €} * 0,502$	32 461,11 €

3.2. POZEMOK

Parcela sa nachádza v obci Hencovce, vzdalenej od okresného mesta Vranov nad Topľou asi 4 km, v zastavanom území, v popisných údajoch katastra evidovaná ako zastavaná plocha - zastavaná hlavnou stavbou. Zastavaná je rodinným domom s nižším štandardom vybavenia, doprava autobusová a železničná, cesta do mesta autom do 15 min., poloha obytná, infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť - možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Vzhľadom na lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie stanovujem východiskovú hodnotu na 80 % z hodnoty v meste Vranov nad Topľou. Povyšujúce ani redukovujúce faktory neuvažujem

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
639	zastavaná plocha a nádvorie	796,00	1/1	796,00

Obec:

Hencovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,95
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
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	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 0,95 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,3646
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,3646$	10,88 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 639	$796,00 \text{ m}^2 * 10,88 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 660,48
Spolu		8 660,48

4. Stanovenie všeobecnej hodnoty závad

4.1. Popis závady:

V zmysle §12 ods. 1 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov: „Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“

Objednávateľ znaleckého posudku v objednávke neuviedol žiadne závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, pre ktoré by bolo potrebné upraviť príslušným spôsobom stanovenie všeobecnej hodnoty a neuviedol ich pri obhliadke ani spoluvlastník nehnuteľnosti. Na základe obhliadky však bolo na mieste zistené, že na parcele č. 639 je k rodinnému domu pristavená hospodárska časť domu, garáž, komora a dreváreň, ktoré nie sú evidované ani v popisných, ani v geodetických údajoch katastra. Potrebné náklady na zápis stavieb do KN považujem ako závalu a jej hodnotu stanovujem odborným odhadom a na základe cenníka správnych poplatkov následne:

- vypracovanie GP na zameranie garáže, hospodárskej časti, komory, prípadne aj drevárne na parcele č. 639 odhadom: 230,00 EUR
- vypracovanie zjednodušenej projektovej dokumentácia na účely dodatočného povolenia stavby odhadom: 400,00 EUR
- revízia elektroinštalácie odhadom: 100,00 EUR
- vypracovanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby, vrátane správneho poplatku odhadom: 170,00 EUR
- návrh na zápis stavieb do KN vrátane správneho poplatku odhadom: 200,00 EUR
- iné neočakávané výdavky odhadom: 200,00 EUR

4.2. Všeobecná hodnoty závady:

Odhadované náklady na zápis stavieb do KN spolu: 1 300,00 EUR

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 1859 na parc. č. 639, na ul. Hencovská 22, katastrálne územie Hencovce s príslušenstvom a pozemkom pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PDS-017/32-2021 zo dňa 08.03.2022.

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. 1859 na parc. č. 639	24 591,36
garáž na parc. č. 639 (neevidovaná v KN)	1 422,56
Drobné stavby	
komora na parc. č. 639 (neevidovaná v KN)	458,13
letná kuchyňa na parc. č. 639	2 742,26
Ploty	
plot čelný	145,00
plot zadný	53,50
studňa	752,81
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	28,93
domáca vodáreň	247,60
vodomerná šachta	350,83
prípojka kanalizácie	265,48
revízna šachta	3,79
prípojka kanalizácie	134,97
žumpa	75,01
prípojka elektriny	228,93
prípojka plynu	291,22
spevnené plochy - betón	79,81
spevnené plochy - betónové kocky	20,84
dreváreň	568,09
Spolu stavby	32 461,11
Pozemky	

LV 2331 - parc. č. 639 (796 m ²)	8 660,48
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bez závad	41 121,59
Všeobecná hodnota závady (legalizácia stavieb do KN)	- 1 300,00
Všeobecná hodnota nehnuteľnosti so započítaním závady	39 821,59
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	39 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťtisícosemsto Eur	

V Trebišove dňa 11.04.2022

Ing. Iveta Weissová

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- výzva
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 2331
- informatívna kópia z mapy
- potvrdenie o veku stavby rodinného domu
- situácia
- pôdorysný náčrt 1PP
- pôdorysný náčrt 1NP
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka