

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: zo dňa 10.5.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

110/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rekreačnej chaty súp. č.4892 na parc.č. 6461, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 6461, 6462, 6463/2 katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 37 (14)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rekreačnej chaty súp. č.4892 na parc.č. 6461, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 6461, 6462, 6463/2 katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

8.6.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.6.2021 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 10.5.2021
ZP 25/2011 Ing. Ľubica Bohovicová

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 8.6.2021
Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 1219 pre k.ú. Pezinok zo dňa 22.06.2021
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.6.2021
Fotodokumentácia nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

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

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

Technický stav (TS) - percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby

Výnosová hodnota (HV) - znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Nehnutel'nosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Rodinný dom - je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (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).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných ku dňu obhliadky.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1219 v k.ú. Pezinok. List vlastníctva č. 1219 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 1219

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.
6461	540	zastavaná plocha a nádvorie	16	2
6462	67	zastavaná plocha a nádvorie	17	2
6463/2	1781	lesný pozemok	38	2

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
4892	6461	19	rekreačná chata		1

19 - budova pre šport a na rekreačné účely

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci

1 Dianiška Dalibor r. Dianiška, Slnčné údolie 108, Pezinok, PSČ 90201, SK

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Informatívna poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva podľa V 2342/2014 z 20.08.2014 formou dobrovoľnej dražby v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004. Podanie: P2 21/2021

Informatívna poznámka Oznamenie o začatí výkonu záložného práva podľa V 1210/2012 z 10.05.2012 formou dobrovoľnej dražby v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004. Podanie: P2 22/2021

Tituly nadobudnutia LV

Kúpa V 1943/06 zo dňa 22.6.2006

Kúpa V 1943/06 zo dňa 22.6.2006

Kúpa V 1943/06 zo dňa 22.6.2006

Kúpa V 1943/06 zo dňa 22.6.2006

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.SC 32/07

C. Ťarchy:

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 podľa V 1210/2012 zo dňa: 10. 5. 2012

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 podľa V 1210/2012 zo dňa: 10. 5. 2012

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 podľa V 1210/2012 zo dňa: 10. 5. 2012

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 podľa V 1210/2012 zo dňa: 10. 5. 2012

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO:31 335 004 podľa V 2342/2014 zo dňa: 20.8.2014

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO:31 335 004 podľa V 2342/2014 zo dňa: 20.8.2014

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO:31 335 004 podľa V 2342/2014 zo dňa: 20.8.2014

Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO:31 335 004 podľa V 2342/2014 zo dňa: 20.8.2014

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva Číslo : F-12-143/2016-10 zo dňa 7.9.2016 v prospech Mesta Pezinok na zabezpečenie daňového nedoplatku Podanie: Z 3164/2016

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva Číslo : F-12-32/2018-03 zo dňa 29.1.2018 v prospech Mesta Pezinok na zabezpečenie daňového nedoplatku.

1 Rozhodnutie o zriadení záložného práva č.: F12-72/2019-05, zn: 16398, 16399/2019/KluJa zo dňa 21.5.2019 v prospech Mesta Pezinok, na zabezpečenie daňového nedoplatku.

Iné údaje:

1 Žiadosť o zmenu trvalého pobytu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 8.6.2021 za prítomnosti zástupcu objednávateľa a zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalkyňou dňa 8.6.2021.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Technická dokumentácia je v zásade v súlade so skutočným stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutočným stavom.

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

- Rekreačná chata súp.č. 4892 s príslušenstvom na pozemku parc.č. 6461

- Pozemky parc.č. 6461, 6462, 6463/2

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Rekreačná chata

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je rekreačná chata postavená v rekreačnej oblasti okresného mesta Pezinok, v k. ú. Pezinok, mimo zastavaného územia obce, okres Pezinok. Jedná sa o samostatne stojacu budovu určenú na spoločnú rekreáciu. Kolaudačné rozhodnutie obce znalkyňa nemala k dispozícii, mala však k dispozícii znalecký posudok 25/2011 Ing. Ľubica Bohovicová, ktorý vychádzal zo znaleckého posudku vypracovaného znalcom Ing. Dušanom Holíkom, zo dňa 31. 1.2006 a vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený na základe iného dokladu ako rok 1961. Objekt sa skladá z dvoch častí, prvá časť je rekreačná chata určená pre spoločnú rekreáciu a druhú časť tvorí samostatný byt so zázemím (kotoľňa, sklad, dielňa, ktoré slúžia pre obe časti), Byt je určený pre správcu rekreačnej chaty. Stavbu ohodnocujem ako celok. Prístup k stavbe je zabezpečený po spevnenej komunikácii. Objekt má dve nadzemné podlažia, bez podpivničenia. Objekt hodnotím ako budovu pre spoločné ubytovanie a rekreáciu.

Dispozičné riešenie:

Prvé nadzemné podlažie tvorí chodba, recepcia, jedáleň, kuchyňa, sklady, vodáreň, 2 sociálne zariadenia, zádverie, kotoľňa, schodisko, šesť obytných miestností časti rekreačnej chaty a samostatný byt, pozostávajúci z dvoch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne, WC a vstupnej haly.

Druhé nadzemné podlažie pozostáva z chodby, obytných miestností, spoločenskej miestnosti, piatich sociálnych zariadení a loggie. Obytných miestností na druhom nadzemnom podlaží je deväť.

Objekt je založený na železobetónových základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené z tehál do hrúbky 450 mm. Stropy sú železobetónové s rovným podhl'adom. Deliace priečky na 1. NP sú murované, na 2.NP v miestnostiach, kde prebieha rekonštrukcia sú murované, v pôvodných miestnostiach drevené. Strecha objektu je sedlová s miernym sklonom. úpravu vonkajších povrchov tvorí omietka na báze umelých látok. Podlahy na 1.NP sú prevažne z keramickej dlažby a z povlakových krytín - kobercov. 1.NP prešlo rozsiahlejšou rekonštrukciou - sociálne zariadenia sú zrekonštruované, podlahy sú nové, povrchové úpravy stien sú nové, zariadenie jedálne aj kuchyne je nové, rovnako aj recepcia. Vykurovanie je centrálné teplovodné prostredníctvom radiátorov, zdrojom tepla je elektrický kotol DAKON s možnosťou prepojenia na kotol na tuhé palivo. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vybavenie kuchyne je nerezové. V miestnosti jedálne je krb. V sociálnych zariadeniach v izbách sú keramické umývadlá, keramické WC misy s podomietkovým splachovacím systémom a sprchové kúty

so zástenou. V spoločných sociálnych zariadeniach sú keramické WC s podomietkovým splachovacím systémom a keramické umývadla. Na 2. NP sú niektoré sociálne zariadenia pôvodné, resp. dávnejšie zrekonštruované, v ostatných nie je dokončená rekonštrukcia.

Schodisko na druhé nadzemné podlažie je oceľové bez podstupníc s povrchovou úpravou s povlakovej krytiny - koberca. Na druhom nadzemnom podlaží prebieha, respektíve prebiehala rekonštrukcia, ktorá ešte nie je dokončená. Niektoré izby sú ešte pôvodné, niektoré v štádiu rekonštrukcie. V pôvodných miestnostiach je na stenách drevený obklad. Dvere na 1. NP sú na báze dreva v obložkových zárubniach, na 2. NP sú dvere na báze dreva v oceľových zárubniach. Na 2. NP je loggia prístupná z viacerých izieb.

Samostatný byt na prvom nadzemnom podlaží tvoria dve obytné miestnosti, zádverie, chodba, kuchyňa, kúpeľňa a wc. V kuchyni je kuchynská linka so vstavanou elektrickou rúrou, sklokeramickou varnou doskou, digestorom, nerezovým drezom a pákovou batériou. Dvere sú plné drevené obložkových zárubniach. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Za kuchynskou linkou je keramický obklad. Vykurovanie je teplovodné z centrálného zdroja prostredníctvom oceľových radiátorov. V jednej z miestností je krb s uzavretým ohniskom. V kúpeľni je samostatná sprcha so zástenou, plastová rohová vaňa a dve keramické umývadlá. Vo WC je keramická WC misa s podomietkovým splachovacím systémom a bidet. Podlahy v byte tvoria prevažne veľkoplošné laminátové podlahy a keramické dlažby so soklom.

V budove boli postupne od roku 2007 až po súčasnosť vykonávané opravy a rekonštrukčné práce ako napríklad výmena kotlov v kotolni, výmena zásobníka TUV, nové rozvody kúrenia, nové vnútorné rozvody vody, TUV a kanalizácie, nová elektroinštalácia. Postupne prebieha vymurovanie inštalčných jadier a samostatných sociálnych zariadení s kúpeľňou pre každú izbu rekreačnej chaty zvlášť, obklady kúpeľne keramickým obkladom a dlažbou, nainštalovanie novej sanity.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu

KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Pôvodná stavba z roku 1961

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(26,55*10,95+4,23*4,84-5,850*0,8+0,6*0,8)*1,4$	429,79
Spodná stavba	
$(26,55*10,95+4,23*4,84-5,850*0,8+0,6*0,8)*2,8$	859,59
Vrchná stavba	
$(26,55*10,95-5,850*0,8+0,6*0,8)*2,73$	782,21
Zastrešenie	
$(26,55*10,95-5,850*0,8+0,6*0,8)*1,12/2$	160,45
Obstavaný priestor pôvodnej stavby	2 232,04

Prístavba z roku 1989

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$173,75*1,1$	191,13
Vrchná stavba	
$173,75*2,7$	469,13
Zastrešenie	
$173,75*0,3$	52,13
Obstavaný priestor prístavby	712,39

Obstavaný priestor stavby celkom: 2 944,43 m³

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	26,55*10,95+4,23*4,84-5,850*0,8+0,6*0,8	307	Repr. 2,8		2,8
Nadzemné	2	26,55*10,95-5,850*0,8+0,6*0,8	286,52	Repr. 2,73		2,73

Priemerná zastavaná plocha: $(307 + 286,52) / 2 = 296,76 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(307 * 2,8 + 286,52 * 2,73) / (307 + 286,52) = 2,77 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 296,76) = 1,0009$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,77) = 1,0581$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,29
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	13,24
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,06
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,25	7,50	6,62
5	Krytina strechy	3,00	1,20	3,60	3,18
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,97
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	6,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,97
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,50	4,50	3,97
10	Schody	3,00	1,10	3,30	2,91
11	Dvere	4,00	1,25	5,00	4,41
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,50	9,00	7,94
14	Povrchy podláh	3,00	1,25	3,75	3,31
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,29
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,29
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,65
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,65
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
22	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,53
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,53
24	Výtahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,10	4,40	3,88
Spolu		100,00		113,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 113,35 / 100 = 1,1335$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,558 * 1,1335 * 1,0009 * 1,0581 * 0,939 * 1,00$

$VH = 270,2900 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Rekreačná chata	1961	60	40	100	60,00	40,00
Prístavba	1989	32	40	72	44,44	55,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1961		
Východisková hodnota	$270,2900 \text{ €/m}^3 * 2232,04 \text{ m}^3$	603 298,09
Technická hodnota	40,00 % z 603 298,09 €	241 319,24
Prístavba z roku 1989		
Východisková hodnota	$270,2900 \text{ €/m}^3 * 712,39 \text{ m}^3$	192 551,89
Technická hodnota	55,56 % z 192 551,89 €	106 981,83

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1961	603 298,09	241 319,24
Prístavba z roku 1989	192 551,89	106 981,83
Spolu	795 849,98	348 301,07

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba dielne na parc. 6462 k.ú. Pezinok****POPIS STAVBY**

Predmetom ohodnotenia je drobná stavba dielne postavená na parcele číslo 6462 k. ú. Pezinok. Jedná sa o samostatne stojacu drobnú stavbu. Doklady o veku stavby sa nezachovali. Vek drobnej stavby je stanovený na základe znaleckého posudku číslo 25/2011 Ing. Ľubica Bohovicová, ktorá vychádzala zo znaleckého posudku 6/2006, kde je uvedené, že stavba bola daná do užívania v roku 1961. Vzhľadom na stavebno-technický stav a stavebné prevedenie objektu, predpokladám, že bola postavená v tomto roku.

Drobná stavba je prístupná priamo z dvora, z pozemku parc.č. 6463 /2.

Drobná stavba má jedno nadzemné podlažie. Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené obvodovým plášťom z tehlového muriva do hrúbky 300 mm. Stropy sú rovné železobetónové s rovným podhl'adom. Podlahy sú prevažne z cementového poteru. Vnútorne omietky sú hladké vápennocementové. Vnútorne dvere sú prevažne hladké plné drevené, osadené do oceľových zárubní. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s poistkami. Vykurovanie je lokálne, cez akumuláčn' kachle. Stavba nie je napojená na rozvod studenej a teplej vody a na kanalizáciu. Okná sú zdvojené drevené. Stavba je zastrešená šikmou pultovou strechou s krytinou na krove z pozinkovaného plechu. Všetky klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

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	1961	13,3*5	66,5	18/66,5=0,271

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	5160

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.b lokálne vykurovanie akumulčné kachle (1 ks)	450
	Spolu	450

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5160 + 450 * 0,271)/30,1260$	175,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1961	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$175,33 \text{ €/m}^2 * 66,50 \text{ m}^2 * 2,558 * 1,00$	29 824,86
Technická hodnota	25,00% z 29 824,86	7 456,22

2.2.2 Plot okolo pozemku 6463/2

Oplotenie nehnuteľnosti zo všetkých strán zabezpečuje plot zo strojového pletiva na ocelových stĺpikoch s betónovým základom. Vstupné brány aj bránka sú zhotovené z ocelevej tyčoviny v ráme.

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 ocelových, betónových alebo drevených	268,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	442,20m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 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: $43+15+32+45+22,5+35,5+23+32+12+8 = 268,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $268 \cdot 1,65 = 442,20 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot okolo pozemku 6463/2	2008	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(268,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 442,20 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 2 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,558 \cdot 1,00$	19 735,03
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 19 735,03 \text{ €}$	13 321,15

2.2.3 Prípojka vody na parcele č. 6463/2

Vodovodná prípojka je vedená v zemi po vchod do chaty na 1. nadzemnom podlaží. Vyhotovená bola v roku 1961, životnosť stanovujem odborným odhadom na 65 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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parcele č. 6463/2	1961	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 59,75 €/bm * 2,558 * 1,00	3 056,81
Technická hodnota	7,69 % z 3 056,81 €	235,07

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka je vedená z chaty po napojenie do žumpy. Vyhotovená bola v roku 1961, zrekonštruovaná v roku 2003. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1961	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 bm * 35,19 €/bm * 2,558 * 1,00	1 800,32
Technická hodnota	25,00 % z 1 800,32 €	450,08

2.2.5 Žumpa na pozemku parc. č. 6463/2

Žumpa s prepacom je umiestnená v strede pozemku, pozostáva z dvoch častí. Je z monolitického betónu s betónovým poklopom.

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: $4,55 * 3,75 * 2,75 = 46,92 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na pozemku parc. č. 6463/2	1961	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46,92 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 1,00$	12 947,90
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 12 947,90 \text{ €}$	3 236,98

2.2.6 Prípojka elektriny

Prípojka NN je vedená v zemi od oplotenia po vchod do chaty na 1. nadzemnom podlaží. Vyhotovená bola v roku 2003. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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.s) káblová prípojka vzdušná Cu 4*35 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $465/30,1260 = 15,44 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 8
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,26 €/bm
Počet merných jednotiek: 27,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektriny	2003	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,5 \text{ bm} * (15,44 \text{ €/bm} + 7 * 9,26 \text{ €/bm}) * 2,558 * 1,00$	5 645,89
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 5 645,89 \text{ €}$	3 613,37

2.2.7 Prípojka pre vonkajšie osvetlenie**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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.b) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $310/30,1260 = 10,29 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 75 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka pre vonkajšie osvetlenie	1961	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75 \text{ bm} * 10,29 \text{ €/bm} * 2,558 * 1,00$	1 974,14
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 1\,974,14 \text{ €}$	151,81

2.2.8 Vonkajšie osvetlenie na pozemku parc. č. 6463/2**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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 5 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie osvetlenie na parc. č. 6463/2	1961	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,558 * 1,00$	1 708,87
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 1\,708,87 \text{ €}$	131,41

2.2.9 Spevnené plochy z betónu**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.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $12,6*3,5+2*1,9+7*8+4,5*2,5 = 115,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónu	1961	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,00$	3 225,36
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 3\,225,36 \text{ €}$	806,34

2.2.10 Spevnené plochy z betónových panelov**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.h) Cestné panely hrúbky 150 mm - vrátane podklad. vrstiev
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $630/30,1260 = 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $55*2*3 = 330 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónových panelov	1961	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$330 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 20,91 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 1,00$	17 650,97
Technická hodnota	$7,69 \% \text{ z } 17\,650,97 \text{ €}$	1 357,36

2.2.11 Spevnené plochy z dlažobných kociek**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.a) Dlažobné kocky, 120 mm - kladené do kameniva
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $11*3,5 = 38,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z dlažobných kociek	1989	32	28	60	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38,5 m ² ZP * 30,54 €/m ² ZP * 2,558 * 1,00	3 007,67
Technická hodnota	46,67 % z 3 007,67 €	1 403,68

2.2.12 Altánok na pozemku parc. č. 6463/2**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. koštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 6,6*4 = 26,4 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok na pozemku parc. č. 6463/2	2000	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,4 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 2,558 * 1,00	6 994,21
Technická hodnota	65,00 % z 6 994,21 €	4 546,24

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

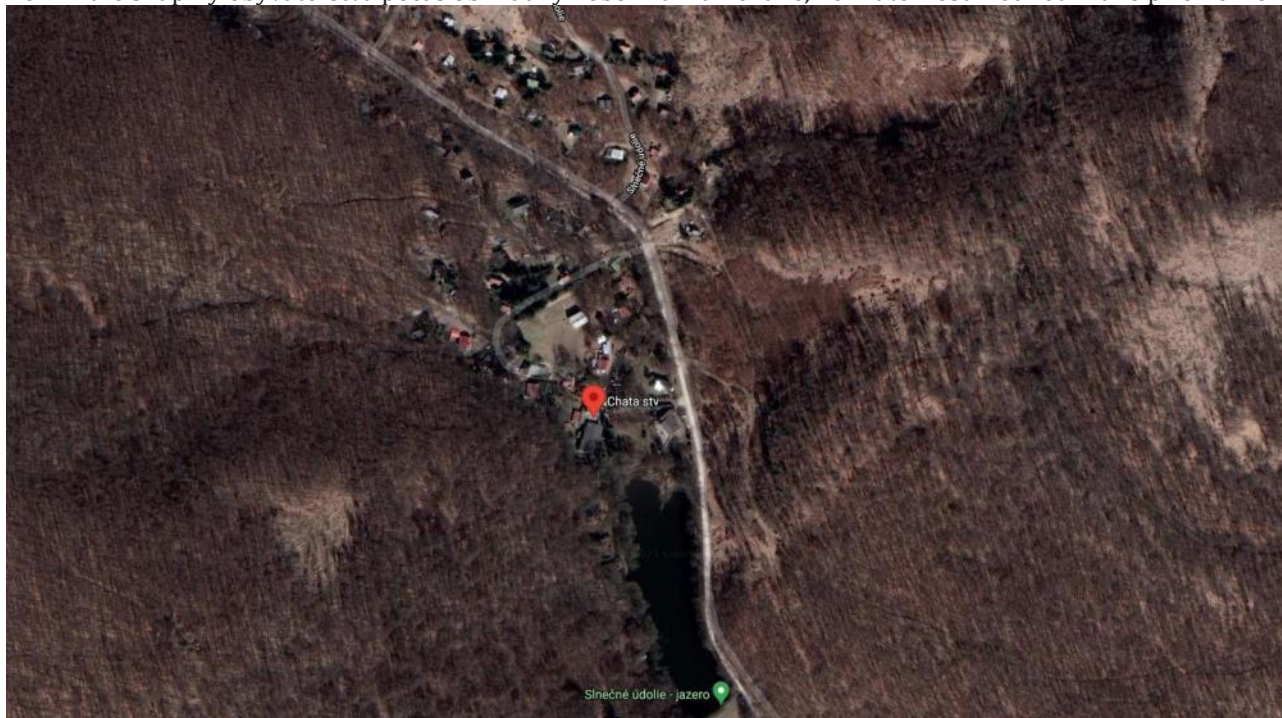
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata	795 849,98	348 301,07
Drobná stavba dielne na parc. 6462 k.ú. Pezinok	29 824,86	7 456,22
Plot okolo pozemku 6463/2	19 735,03	13 321,15
Prípojka vody na parcele č. 6463/2	3 056,81	235,07
Prípojka kanalizácie	1 800,32	450,08
Žumpa na pozemku parc. č. 6463/2	12 947,90	3 236,98
Prípojka elektriny	5 645,89	3 613,37
Prípojka pre vonkajšie osvetlenie	1 974,14	151,81
Vonkajšie osvetlenie na pozemku parc. č. 6463/2	1 708,87	131,41
Spevnené plochy z betónu	3 225,36	806,34
Spevnené plochy z betónových panelov	17 650,97	1 357,36
Spevnené plochy z dlažbových kociek	3 007,67	1 403,68
Altánok na pozemku parc. č. 6463/2	6 994,21	4 546,24
Celkom:	903 422,01	385 010,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rekreačná chata súp. č. 4892 sa nachádza v k.ú. Pezinok, mimo zastavaného územia obce, v rekreačnej oblasti Slnéčné údolie nad obcou Limbach. Objekt je situovaný v tesnej blízkosti jazera a lesa. Je postavený v mierne svahovitom teréne a je dostupný po spevnenej komunikácii s asfaltovým povrchom. Dostupná je prípojka vody a elektrickej energie. Kvalita životného prostredia v okolí nehnuteľností je nadštandardná. V meste Pezinok vzdialenom od objektu cca 8 km je Mestský úrad a Okresný úrad. Zo všetkými pracoviskami Okresný súd a daňový úrad mesto je vybavené bežnou a čiastočne špecializovanou obchodnou sieťou a ďalšími službami základnou zdravotnou a špecializovanou zdravotnou starostlivosťou doprava je mesto Pezinok a tým aj ohodnocovaní na nehnuteľnosť napojená na cestnú sieť štátnych ciest SR a železničnú sieť. Mesto Pezinok je súčasťou aglomerácie hlavného mesta SR Bratislavy prakticky vyrovnanou ponukou pracovných príležitostí v dosahu dopravy a veľmi nízkou mierou nezamestnanosti je vybavené väčším počtom reštauračných a stravovacích zariadení ako mestá obdobného významu a veľkosti. Čo súvisí so špecifickými sezónnymi turistickými aktivitami charakteristickými pre mesto ubytovacie kapacity sú prednostne na krátkodobé ubytovanie v počte niekoľko desiatok lôžok vybavenie kultúrnymi a športovými zariadeniami oproti iným obciam a mestám obdobného charakteru a veľkosti v okolí je nadštandardné. Stavebniny zrastené časti Pezinka na okraji ch. k. o Malé Karpaty umiestnené centrá turistických aktivít nadmestského významu v Pezinskej Baba Kučišdorfskej doline ktoré sú administratívnu súčasťou mesta Táto časť mesta svojou polohou a významom je dopravné primerane dostupná hlavnému mestu SR Bratislava a tvorí jeho významné rekreačné zázemie.

Konfliktné skupiny obyvateľstva počas obhliadky neboli zaznamenané, nehnuteľnosti hodnotím ako priemerné.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je na LV č. 1219 evidovaná ako rekreačná chata, určená na spoločnú rekreáciu. Slúži na rekreáciu a šport a je situovaná v rekreačnej oblasti. Nie je predpoklad, že by v dohľadnej dobe došlo k zmene účelu využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV č. 1219, k.ú. Pezinok sú k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú zapísané poznámky a viaznu na nich tarchy- vid'. LV v prílohe.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,060	20	1,20
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnutel'nosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,200	10	12,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	8	14,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,330	7	2,31
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,060	7	0,42

13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	10	12,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,200	8	9,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	10	3,30
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	5	3,00
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	15	9,00
	Spolu			173	151,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 151,92 / 173$	0,878
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 385\ 010,78 \text{ €} * 0,878$	338 039,46 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, Bratislavský kraj. Nachádzajú sa mimo zastavaného územia obce. Na LV č. 1219 sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria a lesný pozemok. Pozemky parc. č. 6461 a 6462 sú zastavané rekreačnou stavbou a drobnou stavbou dielne. Pozemok parc. č. 6463/2 je v KN evidovaný ako lesný pozemok, ktorý v skutočnosti slúži na rekreáciu a šport a plní funkciu záhrady. Pozemky sú rovinaté s prístupom po spevnenej komunikácii. Napojené sú na vodu a elektrinu. Kanalizácia je odvádzaná do žumpy. Vzhľadom na to, že sa pozemky nachádzajú v dostupnosti Hl. mesta SR Bratislavy, z ktorej vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku ako 75% východiskovej hodnoty pre Bratislavu.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
6461	zastavané plochy a nádvoria	540	540,00	1/1	540,00
6462	zastavané plochy a nádvoria	67	67,00	1/1	67,00
6463/2	lesný pozemok	1781	1781,0000	1/1	1781,0000
Spolu výmera					2 388,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

$VH_M = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000	1,20

situácie	obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,15
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,85 * 1,20 * 1,15 * 1,00 * 1,00$	1,4780
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,4780$	68,68 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\ 388,00 \text{ m}^2 * 68,68 \text{ €/m}^2$	164 007,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 6461	$540,00 \text{ m}^2 * 68,68 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	37 087,20
parcels č. 6462	$67,00 \text{ m}^2 * 68,68 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 601,56
parcels č. 6463/2	$1\ 781,00 \text{ m}^2 * 68,68 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	122 319,08
Spolu		164 007,84

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rekreačnej chaty súp. č.4892 na parc.č. 6461, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 6461, 6462, 6463/2 katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota daných nehnuteľností bola stanovená metódou polohovej diferenciácie vo výške 502 000 € s DPH.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciácie: 338 039,46 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie: 164 007,84 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačná chata	305 808,34
Drobná stavba dielne na parc. 6462 k.ú. Pezinok	6 546,56
Plot okolo pozemku 6463/2	11 695,97
Prípojka vody na parcele č. 6463/2	206,39
Prípojka kanalizácie	395,17
Žumpa na pozemku parc. č. 6463/2	2 842,07
Prípojka elektriny	3 172,54
Prípojka pre vonkajšie osvetlenie	133,29
Vonkajšie osvetlenie na pozemku parc. č. 6463/2	115,38
Spevnené plochy z betónu	707,97
Spevnené plochy z betónových panelov	1 191,76
Spevnené plochy z dlažbových kociek	1 232,43
Altánok na pozemku parc. č. 6463/2	3 991,60
Pozemky	
Pozemky parc. č. 6461, 6462, 6463/2 - parc. č. 6461 (540 m ²)	37 087,20
Pozemky parc. č. 6461, 6462, 6463/2 - parc. č. 6462 (67 m ²)	4 601,56
Pozemky parc. č. 6461, 6462, 6463/2 - parc. č. 6463/2 (1 781 m ²)	122 319,08
Všeobecná hodnota celkom	502 047,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	502 000,00

Slovom: Päťstodvatisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1219, k.ú Pezinok sú k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú zapísané poznámky a viaznu na nich ťarchy- vid'. LV v prílohe.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou dňa 13.7.2021

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 1219 k.ú. Pezinok zo dňa 22.6.2021
2. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.6.2021
3. Projektová dokumentácia
 - Pôdorys a rez rekreačnej chaty
 - Pôdorys bytu správcu
 - Dielňa a altánok
4. Doklad o veku stavby
5. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 110/2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

Ing. Lucia Magulová
znalec