

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 17.8.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

154/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rozostavaného rodinného domu bez súp. č. na parc.č. 690/17, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 690/5, 690/17, 692/5 k.ú. Trnovec nad Váhom, obec Trnovec nad Váhom, okres Šaľa za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 39 (14)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rozostavaného rodinného domu bez súp. č. na parc.č. 690/17, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 690/5, 690/17, 692/5 k.ú. Trnovec nad Váhom, obec Trnovec nad Váhom, okres Šaľa.

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): 14.9.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.9.2021 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom:

Stavebné povolenie
Žiadosť o predĺženie lehoty na dokončenie stavby
Projektová dokumentácia - pôdorys prízemnia, situácia

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 14.9.2021
Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 736 pre k.ú. Trnovec nad Váhom zo dňa 21.9.2021
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 21.9.2021
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 diferenciácie 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:

- Porovnávacia 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 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.

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. 736 v k.ú. Trnovec nad Váhom. List vlastníctva č. 736 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 736

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Druh ch.n.
690/5	301	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
690/17	261	zastavaná plocha a nádvorie	26	1	
692/5	503	záhrada	4	1	

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	690/17	21	rozostavaný rodinný dom		1

21 - Rozostavaná budova

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci

1 Buchová Marta r. Tóthová, 92571, Trnovec nad Váhom, č. 282, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Poznámka Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 22.10.2015 záložným veriteľom OTP Banka Slovensko, a.s., Bratislava, IČO: 31318916, predajom na dražbe - P 254/15.

Poznámka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. 6.209.339 zo dňa 13.05.2021 na pozemky registra C KN parcelné číslo 690/5, 690/17, 692/5 a na rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 690/17 (postupca OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916) - P-95/2021 - č.z. 137/2021.

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena podľa č. V 1497/2001 zo dňa 05.12.2001 - č.z. 169/01.

Titul nadobudnutia Správa katastra Šaľa - Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.j. X 49/2010 právoplatné dňa 04.03.2010.

Titul nadobudnutia Zmluva o zániku vecného bremena podľa č. V 474/2010 zo dňa 07.04.2010.

Titul nadobudnutia Okresný úrad v Šali, odbor životného prostredia - Stavebné povolenie č.j. V/2002/002103/Ko právoplatné dňa 15.05.2010, Znalecký posudok Ing. Štefan Miškovič č. 17/2010 zo dňa 22.03.2010.

C. Ďarchy:

1 EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti podľa č. V 1454/2010 zo dňa 03.09.2010 na pozemky registra C KN parcelné číslo 690/5, 690/17, 692/5 a na rozostavanú stavbu bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 690/17 na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 11.12.2020 - č.z. 214/2010 (postupca OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova ul. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916) - Z-256/2021 - č.z. 52/2021.

Iné údaje:

1 Obec Trnovec nad Váhom - Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č.j. 859/2010/Zal právoplatné dňa 02.09.2010.

1 Geometrický plán GEO-ING s.r.o. č. 7/2010 zo dňa 20.01.2010.

1 Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava - Osvedčenie o výsledku dobrovoľnej dražby č. N-1004/2017 Nz 32443/2017 NCRI 33151/2017 zo dňa 21.09.2017 v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova ulica 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 - dražba neúspešná - P-225/2017 - č.z. 1093/2017.

1 Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava - Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby č. 075/2014 podľa Osvedčenia o vykonaní opakovanej dobrovoľnej dražby č. N-285/2018 Nz 10044/2018 NCRI 10238/2018 zo dňa 29.03.2018 v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova ulica 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na pozemok registra C KN parcelné číslo 690/5, 690/17, 692/5 a stavbu rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 690/17 - dražba neúspešná - P-115/2018 - č.z. 98/18.

1 DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava - Oznámenie o výsledku dobrovoľnej dražby č. DU-POS DD 41/2019 zo dňa 24.07.2019 v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova ulica 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na pozemky registra C KN parcelné číslo 690/5, 690/17, 692/5 a na stavbu rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 690/17, dražba neúspešná - P-175/2019 - č.z. 256/2019.

1 DUPOS dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava - Oznámenie o výsledku opakovanej dobrovoľnej dražby č. DU-POS DD 41a/2019 zo dňa 24.10.2019 v prospech OTP Banka Slovensko, Štúrova ulica 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916 na pozemky registra C KN parcelné číslo 690/5, 690/17, 692/5 a na stavbu rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla na pozemku registra C KN s parcelným číslom 690/17, dražba neúspešná - P-230/2019 - č.z. 366/2019.

1 AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava - Oznámenie o upustení od dobrovoľnej dražby č. 053/2021 (P-229/2021) zo dňa 30.08.2021 - P-232/2021 - č.z. 263/21.

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 14.9.2021 za prítomnosti vlastníka nehnuteľností a zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalkyňou dňa 14.9.2021.

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

Technická dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

- Rozostavaný rodinný dom bez súp. č. s príslušenstvom na pozemku parc.č. 690/17
- pozemky parc.č. 690/5, 690/17, 692/5

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 690/17, k.ú. Trnovec nad Váhom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je samostatné stojaci rozostavaný rodinný dom bez súp. č. na pozemku parc.č. 690/17 k.ú. Trnovec nad Váhom. Jedná sa nepodpivničený rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a valbovou strechou.

Dispozičné riešenie:

1.NP: závetrie, chodba, sklad, dielňa, kuchyňa, komora, pracovňa, kotolňa, chodba, garáž, 2 kúpeľne s WC, obývací izba s kuchyňou, dve spálne.

Dom je situovaný v zastavanom území obce, v lokalite tvorenej prevažne zástavbou rodinných domov podobného charakteru.

Rodinný dom je založený na železobetónových základoch s vodorovnou izoláciou. Podmurovka je omietnuté soklovou omietkou priemernej výšky do 50 cm. Obvodové murivo je z tehlových tvárnic POROTHERM 30 hr. 38

cm. Celý dom je zateplený polystyrénom hr. 10 cm. Stropy sú drevené trámové, zateplené s rovným sadrokartónovým podhl'adom. Zastrešenie domu je väznicovým valbovým krovom. Krytina strechy je ťažká betónová škridla. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z hliníkových plechov. Deliace priečky sú tehlové. Úpravy vnútorných povrchov stien tvoria vápenné hladké omietky, vonkajšie povrchové úpravy tvorí omietka na báze umelých látok ako finálna vrstva kontaktného zatepl'ovacieho systému. Podkrovie domu nie je obytné, slúži ako skladovací priestor prístupný z priestoru garáže výklopnými schodami z mäkkého dreva bez podstupníc. Podlahy v celom dome sú z keramickej dlažby. Garážové vráta sú diaľkovo otvárateľné hliníkové so zateplením. Okná a vstupné a terasové dvere sú plastové s izolačným dvojsklom, interiérové dvere sú na báze dreva v obložkových zárubniach. V dome sa nachádzajú dve kuchynské linky z materiálu na báze dreva. V samostatnej kuchyni je plynová varná doska, elektrická rúra, umývačka riadu, digestor a keramický drez. V kuchynskej linke v obývacej miestnosti je sklokeramická varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, nerezový drez a digestor. V obývacej miestnosti sa nachádza krb s uzavretým ohniskom a vykurovacou vložkou, obklad krbu je z granitu. V dome sa nachádzajú dve kúpeľne spojené s WC, v jednej z nich sa nachádza rohová vaňa, keramické umývadlo a keramická WC kombi misa. V druhej kúpeľni sa nachádza sprchový kút, keramická WC misa a keramické umývadlo. Dom je napojený na všetky inžinierske siete (vodu, kanalizáciu, elektrinu a plyn). Vykurovanie je podlahové teplovodné zabezpečené plynovým kotlom. Príprava teplej úžitkovej vody je súbežne s vykurovaním. Distribúcia teplej vody je zo zásobníka. V dome sa nachádzajú tri vstavané skrine typu rolldor.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2021	14,46*10+9,46*5+9*7	254,9	120/254,9=0,471

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	

	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (2 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30

	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10.5 bm)	578
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (3 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	3278

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8470 + 3278 * 0,471)/30,1260$	332,40

TECHNICKÝ STAV

Rozostavaný rodinný dom je postavený na mieste pôvodného rodinného domu, na prístavbu ktorého bolo OÚ v Šali vydané 15.4.2002 stavebné povolenie, ktoré nadobudlo právoplatnosť 15.5.2002. Dňa 10.8.2010 bola schválená žiadosť o predĺženie lehoty na dokončenie stavby - stavebných úprav a prístavby k rodinnému domu. Lehota na dokončenie stavby vypršala 31.12.2011. Rodinný dom k dátumu obhliadky nebol riadne skolaudovaný. Podľa informácií zo ZP 42/2019 Ing. Gustáv Hodúl a zástupcu vlastníka nehnuteľnosti prítomného na obhliadke, z pôvodného rodinného domu boli zachované len základy. Na LV č. 736 k.ú. Trnovec nad Váhom je v časti iné údaje Rozhodnutie o zrušení súpisného čísla č.j. 859/2010/ZaI právoplatné dňa 2.9.2010.

Na základe uvedených skutočností uvažujem vo výpočte s tým, že ohodnocovaná nehnuteľnosť je užívaná od roku 2021, nakoľko nebola daná do užívania kolaudačným rozhodnutím a nebolo jej pridelené súpisné číslo. Stavba je toho času obývaná, v dobrom technickom stave. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2021	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$332,40 \text{ €/m}^2 * 254,90 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	217 892,72
Technická hodnota	$100,00\% \text{ z } 217 892,72$	217 892,72

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie pred domom

Oplotenie od ulice bolo vyhotovené v roku 1975, je tvorené betónovou podmurovkou a výplňou z rámového pletiva. Výška výplne plotu je 1,1 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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	10,20m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,20m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	11,22m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 10,2 m
Pohľadová plocha výplne: 10,2*1,1 = 11,22 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pred domom	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,20m * 53,98 €/m + 11,22m^2 * 14,44 €/m^2) * 2,707 * 0,95$	1 832,59
Technická hodnota	23,33 % z 1 832,59 €	427,54

2.2.2 Oplotenie pred domom II

Oplotenie od ulice bolo vyhotovené v roku 1975, je tvorené betónovou podmurovkou s plechovou výplňou. Výška výplne plotu je 1,3 m. V plote je dvojkrídlá brána a bránka. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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	7,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	7,10m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m

3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	9,23m ²	611	20,28 €/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: 7,1 m
Pohľadová plocha výplne: 7,1*1,3 = 9,23 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pred domom II	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,10m * 53,98 €/m + 9,23m^2 * 20,28 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,707 * 0,95$	2 439,68
Technická hodnota	23,33 % z 2 439,68 €	569,18

2.2.3 Oplotenie od suseda

Oplotenie od suseda bolo vyhotovené v roku 2010, je tvorené betónovými tvárniciami. Výška výplne plotu je 1,75 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	11,15m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárníč	19,51m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 11,15 m
Pohľadová plocha výplne: 11,15*1,75 = 19,51 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od suseda	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,15\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 19,51\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 0,95$	1 923,71
Technická hodnota	78,00 % z 1 923,71 €	1 500,49

2.2.4 Oplotenie od suseda II

Oplotenie od suseda z ľavej strany bolo vyhotovené v roku 2010, je tvorené betónovými tvárniciami. Výška výplne plotu je 1,75 m. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	35,65m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,65m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	35,65m ²	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 35,65 m
Pohľadová plocha výplne: $35,65 * 1 = 35,65 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od suseda II	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,65\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 35,65\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 0,95$	6 242,45
Technická hodnota	78,00 % z 6 242,45 €	4 869,11

2.2.5 Vrtaná studňa

Vrtaná studňa hĺbky 24 m a DN 50 sa nachádza pri dome. Vyhotovená bola v roku 1970. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 24 m
Priemer: 50 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vŕtaná studňa	1970	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 24\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,707 * 0,95$	4 025,53
Technická hodnota	36,25 % z 4 025,53 €	1 459,25

2.2.6 Kopaná studňa

Kopaná studňa hĺbky 10 m a priemeru 1000 mm sa nachádza pri dome. Vyhotovená bola v roku 1970. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 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
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 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 [%]
Kopaná studňa	1970	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,707 * 0,95$	3 886,61
Technická hodnota	36,25 % z 3 886,61 €	1 408,90

2.2.7 Prípojka vody

Prípojka vody privádza vodu z verejného vodovodu do rodinného domu. Vyhotovená bola v roku 2002 z PVC rúr DN 25. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
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	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	320,09
Technická hodnota	62,00 % z 320,09 €	198,46

2.2.8 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola vyhotovená v roku 2002 pred rodinným domom. Je betónová s železným poklopom. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,2 * 1,5 * 1,6 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
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	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	1 883,21
Technická hodnota	62,00 % z 1 883,21 €	1 167,59

2.2.9 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň je umiestnená v prednom sklade rodinného domu. Vyhotovená bola v roku 2008. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 30 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: $k_{CU} = 2,707$
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	2008	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,707 * 0,95$	567,67
Technická hodnota	$56,67 \% \text{ z } 567,67 \text{ €}$	321,70

2.2.10 Prípojka kanalizácie

Kanalizačná prípojka bola vyhotovená v roku 2002 z PVC potrubia DN 150 mm. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	729,83
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 729,83 \text{ €}$	452,49

2.2.11 Kanalizačná šachta

Kanalizačná šachta umiestnená pred domom bola vyhotovená v roku 2008. Slúži na prečerpávanie. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 [%]
Kanalizačná šachta	2008	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,707 * 0,95$	781,06
Technická hodnota	78,33 % z 781,06 €	611,80

2.2.12 Prípojka plynu

Prípojka plynu bola vyhotovená v roku 2002 z rúr DN 25 mm. Životnosť stanovujem odborným odhadom 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: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	108,86
Technická hodnota	62,00 % z 108,86 €	67,49

2.2.13 Prípojka NN

Zemná elektrická prípojka bola vyhotovená v roku 2002 zo sekundárnej NN siete cez poistky. Prípojka je ukončená v elektromerovom rozvádzači s automatickým istením. 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.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	420/30,1260 = 13,94 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,36 €/bm
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
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 NN	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	537,73
Technická hodnota	62,00 % z 537,73 €	333,39

2.2.14 Obrubníky

Obrubníky tvoriace okapový chodník okolo rodinného domu boli vyhotovené v roku 2010. Životnosť stanovujem odborným odhadom 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	Obrubníky
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	28. Obrubníky
Bod:	28.4. Obrubník záhonový
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	145/30,1260 = 4,81 €/bm
Počet merných jednotiek:	10+8+9+3+5+10 = 45 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky	2010	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	556,63
Technická hodnota	72,50 % z 556,63 €	403,56

2.2.15 Obrubníky II

Obrubníky tvoriace hranicu záhrady a budúcej spevnenej plochy boli vyhotovené v roku 2021. Životnosť stanovujem odborným odhadom 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky II	2021	0	40	40	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	309,24
Technická hodnota	100,00 % z 309,24 €	309,24

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 690/17, k.ú. Trnovec nad Váhom	217 892,72	217 892,72
Ploty		
Oplotenie pred domom	1 832,59	427,54
Oplotenie pred domom II	2 439,68	569,18
Oplotenie od suseda	1 923,71	1 500,49
Oplotenie od suseda II	6 242,45	4 869,11
Celkom za Ploty	12 438,43	7 366,32
Studne		
Vrtaná studňa	4 025,53	1 459,25
Kopaná studňa	3 886,61	1 408,90
Celkom za Studne	7 912,14	2 868,15
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	320,09	198,46
Vodomerná šachta	1 883,21	1 167,59
Domáca vodáreň	567,67	321,70
Prípojka kanalizácie	729,83	452,49
Kanalizačná šachta	781,06	611,80
Prípojka plynu	108,86	67,49
Prípojka NN	537,73	333,39
Obrubníky	556,63	403,56
Obrubníky II	309,24	309,24
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 794,32	3 865,72
Celkom:	244 037,61	231 992,91

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Trnovec nad Váhom, k.ú. Trnovec nad Váhom, okres Šaľa, Nitriansky kraj. Časť obce v ktorej sa nachádzajú zastavaná rodinnými domami podobného charakteru, jedná sa o pokojnú lokalitu vhodnú na individuálne bývanie. Nehnuteľnosti sú priamo prístupné zo spevnenej obecnej komunikácie.

Obec Trnovec nad Váhom sa nachádza približne 2 km od okresného mesta Šaľa, cca 23 km od krajského mesta Nitra a cca 80 km od hlavného mesta SR Bratislavy. Dopravná dostupnosť a infraštruktúra v obci je dobrá, dopravné spojenie je okrem individuálne dopravy možné autobusovou a železničnou dopravou. Vybavenosť obce je dobrá, nachádza sa tu obecný úrad, základná a materská škola, zdravotné stredisko, pošta, banka, kultúrny dom, športový areál a kostol. V obci sa taktiež nachádza viacero spoločností zabezpečujúcich pracovné príležitosti. K dispozícii sú verejné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektriny.

V okolí domu je vybudovaná základná občianska vybavenosť.

Pozemok, na ktorom je dom postavený je prevažne rovinný, udržiavaný.

Z hľadiska územnoplánovacích zámernov lokalita v krátkodobom i dlhodobom výhľade nebude dotknutá zámermi, ktoré by zmenili resp. zhoršili súčasné podmienky na bývanie. Orientácia domu na svetové strany je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. V blízkosti sa nachádza dostatok zelene. Dom je toho času obývaný, opotrebenie je primerané veku. Dom nepotrebuje opravu len bežnú údržbu. Nehnuteľnosti hodnotím ako dobré. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je na LV č. 736 evidovaná ako rodinný dom. Je určená na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by v dohľadnej dobe došlo k zmene účelu využitia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na LV č. 736, k.ú. Trnovec nad Váhom sú k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú zapísané poznámky a viazne na nich t'archa- vid'. LV v prílohe.

Na nehnuteľnosť sa viaže vecné právo tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Nehnuteľnosť je užívaná napriek tomu, že nebola riadne skolaudovaná a nebolo jej pridelené súpisné číslo.

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 diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Jeho orientačná hodnota

pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	20	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	8	4,80
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	10	1,65

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	10	1,65
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	5	0,15
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	15	9,00
	Spolu			173	80,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 80,25 / 173$	0,464
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 231\,992,91 \text{ €} * 0,464$	107 644,71 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v k.ú. Trnovec nad Váhom, obec Trnovec nad Váhom, okres Šala, Nitriansky kraj. Sú prístupné po obecnej komunikácii. Evidované sú na LV č. 736, k.ú. Trnovec nad Váhom ako zastavané plochy a nádvoria a záhrada. Pozemky sú rovinaté so sklonom do 5%. K dispozícii je prípojka vody, kanalizácie elektriny a plynu. Pozemok parc. č. 690/17 je zastavaný stavbou rozostavaného rodinného domu.

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]
690/5	zastavané plochy a nádvoria	301	301,00	1/1	301,00
690/17	zastavané plochy a nádvoria	261	261,00	1/1	261,00
692/5	zastavané plochy a nádvoria	503	503,00	1/1	503,00
Spolu výmera					1 065,00

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota: $VH_M = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,60 * 1,00$	2,9484
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	54,81 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,065,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ €/m}^2$	58 372,65 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 690/5	$301,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	16 497,81
parc. č. 690/17	$261,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	14 305,41
parc. č. 692/5	$503,00 \text{ m}^2 * 54,81 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	27 569,43
Spolu		58 372,65

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rozostavaného rodinného domu bez súp. č. na parc.č. 690/17, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.č. 690/5, 690/17, 692/5 k.ú. Trnovec nad Váhom, obec Trnovec nad Váhom, okres Šaľa.

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 164 000 € s DPH.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciácie: 105 935,72 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie: 58 372,65 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rozostavaný rodinný dom na parc. č. 690/17, k.ú. Trnovec nad Váhom	101 102,22	1/1	101 102,22
Ploty			
Oplotenie pred domom	198,38	1/2	99,19
Oplotenie pred domom II	264,10	1/2	132,05
Oplotenie od suseda	696,23	1/2	348,11
Oplotenie od suseda II	2 259,27	1/2	1 129,63
Spolu za Ploty	3 417,97		1 708,99
Studne			
Vrtaná studňa	677,09	1/1	677,09
Kopaná studňa	653,73	1/1	653,73
Spolu za Studne	1 330,82		1 330,82
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	92,09	1/1	92,09
Vodomerná šachta	541,76	1/1	541,76
Domáca vodáreň	149,27	1/1	149,27
Prípojka kanalizácie	209,96	1/1	209,96
Kanalizačná šachta	283,88	1/1	283,88
Prípojka plynu	31,32	1/1	31,32
Prípojka NN	154,69	1/1	154,69

Obrubníky	187,25	1/1	187,25
Obrubníky II	143,49	1/1	143,49
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 793,69		1 793,69
Spolu stavby			105 935,72
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 690/5 (301 m ²)	16 497,81	1/1	16 497,81
Pozemky - parc. č. 690/17 (261 m ²)	14 305,41	1/1	14 305,41
Pozemky - parc. č. 692/5 (503 m ²)	27 569,43	1/1	27 569,43
Spolu pozemky (1 065,00 m²)			58 372,65
Všeobecná hodnota celkom			164 308,37
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			164 000,00

Slovom: Jedenstošestdesiatštyritisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 736, k.ú Trnovec nad Váhom sú k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú zapísané poznámky a viazne na nich ťarcha- vid'. LV v prílohe.

Na nehnuteľnosť sa viaže vecné právo tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Nehnuteľnosť je užívaná napriek tomu, že nebola riadne skolaudovaná a nebolo jej pridelené súpisné číslo.

Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou dňa 22.9.2021

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 736 k.ú. Trnovec nad Váhom zo dňa 21.9.2021
2. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 21.9.2021
3. Situácia a pôdorys RD
4. Stavebné povolenie
5. Povolenie predĺženia lehoty na dokončenie stavby
6. 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 154/2021

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

Ing. Lucia Magulová
znalec