

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

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

Číslo objednávky: zo dňa 27.7.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

140/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu bez súp. č. na parc.č. 925/9, vrátane príslušenstva a pozemku parc.č. 925/9 katastrálne územie Semerovo, obec Semerovo, okres Nové Zámky za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 34 (9)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu bez súp. č. na parc.č. 925/9, vrátane príslušenstva a pozemku parc.č. 925/9 katastrálne územie Semerovo, obec Semerovo, okres Nové Zámky.

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):

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a v dohodnutom termíne 23.8.2021 od 10:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalkyni bol predložený ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádza zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec. Posledná fyzická obhliadka znalcom bola vykonaná dňa 2.6.2015.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.8.2021 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 27.7.2021

ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 23.8.2021

Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 1123 pre k.ú. Semerovo zo dňa 10.9.2021

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 10.9.2021

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 neprimeranou 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.

Nehnutelnosť - 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 podkrovia.

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 ohliadky.

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:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č.

323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú 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 ku dňu obhliadky.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1123 v k.ú. Semerovo. List vlastníctva č. 1123 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 1123

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.
925/9	646	zastavaná plocha a nádvorie	15	1

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
294	925/9	10	Rodinný dom		1

10- Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci

1 Hatala Karol, s.č. 237, Semerovo, PSČ 941 32, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 vydáva dňa

27.8.2019 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na základe záložnej zmluvy V- 3893/2015, ktoré sa bude realizovať predajom nehnuteľností: pozemok registra C KN parcelné č. 925/9 a stavba súpisné č. 294 na parcele registra C KN č. 925/9, v celosti, so zákazom povinnému nakladať s nehnuteľnosťami, P-759/2019 - č. zmeny 198/2019

Poznámka EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 72 48 03, vydáva dňa

28.6.2021 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností: Pozemok registra C KN parcelné č. 925/9 a stavba so súpisným č. 294 na pozemku registra C KN parcelné č. 925/9, v celosti, na základe V-3893/2015 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., ktorá spolu s EOS KSI Slovensko, s.r.o. uzatvorila dňa 23.3.2021 Zmluvu o postúpení pohľadávok, P-671/2021 - č. zmeny 162/2021

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 1576/08 zo dňa 23.7.2008-41/08;

Titul nadobudnutia Zápis rozostavanej stavby dľa V 920/09 zo dňa 28.10.2009 a GP č. 31321704-231-6/2009 -46/09;

3 Škultétyová Miroslava r. Duchová, 9. mája 593/18, Bánovce nad Bebravou, PSČ 957 01, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Poznámka P 15/2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa §151 I Občianskeho zákonníka prostredníctvom dobrovoľnej dražby založených nehnuteľností: poz. reg. C KN parc.č. 591/9, 591/16, 591/18, stavby - rozostavaný rodinný dom bez s.č. na poz. reg. C KN parc.č. 591/18, podiel 1/2-ica (pod B2) a podiel 1/2-ica (pod B3),- ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, (IČO: 35 799 200) - 7/18;

Poznámka P 151/2018 - Prebiehajúce súdne konanie - Návrh zo dňa 2. 5. 2018 žalobcami: Škultéty Marek, nar. 27. 6. 1980 a Miroslava Škultétyová, nar. 22. 11. 1982 na žalovaných: ČSOB stav. sporiteľňa, a. s., IČO: 35799200 a AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o., IČO: 46141341 na vydanie neodkladného opatrenia súdu o zdržaní sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby, ktorej predmetom sú pozemky reg. C KN parc. č. 591/9, 591/16, 591/18 a rozostav. rod. dom na C KN parc. č. 591/18 v podiele 1/1 - 54/18;

Titul nadobudnutia KUP.ZML.V 406/96 Z 1.2.1996-37/96

Titul nadobudnutia ZÁPIS STAVBY, Z 3980/99 ZO DŇA 8.9.1999

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 20.9.2000,V 2692/2000.

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.36/2001 zo dňa 18.7.2001, Z 3341/05

C. Ďarchy:

1 Zmena záložného veriteľa na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok č. 0220/2020/CE zo dňa 23.03.2021- postupník: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35 724 803. Zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava, IČO: 00151653, na základe Záložnej zmluvy zo dňa 07.07.2015, na pozemky parc.č. 925/9 a stavba so súp.č. 294 na parc.č. 925/9 v celosti, V 3893/15 - č. zmeny 187/15, Z-3893/2021-č.zmeny 130/2021

Iné údaje:

1 GEOM.PLÁN Č.30901316-64/2000

1 P-240/2020, P-605/2020, P-1009/2020, P-1225/2020, Z-8607/2020, Z-8608/2020, Z-8609/2020

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 23.8.2021 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Nehnuteľnosť počas obhliadky nebola sprístupnená. Fotodokumentácia nehnuteľností z exteriéru bola vyhotovená znalkyňou dňa 23.8.2021

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

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, nebolo porovnanie skutkového stavu s technickou dokumentáciou možné.

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:

- Rodinný dom súp. č. 294 s príslušenstvom na pozemku parc.č. 925/9
- pozemok parc.č. 925/9

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 Rodinný dom na parc. č. 925/9

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. č. 294 na parc. č. 925/9 k.ú. Semerovo. Jedná sa o čiastočne podpivničený rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a sedlovou strechou. Je situovaný v rovinnom teréne prístupnom z miestnej komunikácie.

Vzhľadom na to, že mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti, vychádzam pri popise zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl a ZP 79/2021 Ing. Ján Chovanec.

Dispozičné riešenie: dom pozostáva zo štyroch samostatných izieb, vstupnej predsieni, chodby, kuchyne, špajzy, haly, kúpeľne s WC a skladu. Z obývacej izby vedú železobetónové schody s povrchovou úpravou stupňov z

cementového poteru na neobytnú povalu. Suterén je prístupný z pracovne ocelovým rebríkom, v podlahe je ocelový poklop. Vykurovanie domu je ústredné teplovodné. Pôvodný kotol na tuhé palivo s kombinovaným ohrevom TÚV je v suteréne, novší plynový kotol s prietokovým ohrevom TÚV je v špajze vedľa kuchyne. Radiátory sú ocelové typu Korad s termoventilmi. V kuchyni je pôvodná linka na báze dreva so zabudovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou, digestor a nerezový drez s jednopákovou batériou. Na stene za linkou je keramický obklad. V kúpeľni je rohová plastová vaňa, keramické umývadlo a plastový sprchový kút. WC je samostatné kombi. Na stenách je keramický obklad nad 135 cm, vodovodné batérie sú jednopákové. Dom je založený na betónových základoch s vodorovnou izoláciou. Zvislé nosné konštrukcie sú na 1. PP z monolitického betónu a na 1.NP murované z pórobetónových kvádrov v skladobnej hrúbke nad 40 do 50 cm s tepelnou izoláciou hr. 10 cm, deliace konštrukcie sú tehlové. Stropy sú s rovným podhl'adom betónové monolitické. Schodisko je železobetónové s cementovým poterom. Strecha je sedlová s krytinou ťažkou pálenou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších povrchov tvorí omietka na báze umelých látok ako finálna vrstva kontaktného zatepl'ovacieho systému. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Dvere sú hladké plné alebo zasklené. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, v suteréne jednoduché drevené alebo ocelové. Na garáži sú garážové vráta vyklápacie ocelové. V chodbe je vstavaná skriňa. Dom je pripojený na vodu, elektrinu a plyn z verejnej siete, odkanalizovaný je do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2001	1,2*(6,5*4,2)	32,76	120/32,76=3,663
1. NP	2001	13,21*15,15+7,85*0,5+3,95*6+0,62*1,75+0,62*2,6+0,62*2,3/2+0,62*1,75/2+1,9*0,62/2	232,3	120/232,3=0,517

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65

13	Klmpiarske 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		
	16.6 cementový poter	-	180
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35
	Spolu	3830	7235

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.5 oceľové (1 ks)	-	95
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	-
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	-	40
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.8 bm)	-	264
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	-	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	155	1559

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. PP	$(3830 + 155 * 3,663)/30,1260$	145,98
1. NP	$(7235 + 1559 * 0,517)/30,1260$	266,91

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom bol podľa predložených dokladov daný do užívania v roku 2001. Opatrebnie domu zodpovedá veku. Pravidelná údržba domu zrejme nebola v posledných rokoch vykonávaná, čo je vidieť zvonka na zastrešení a klampiarskych konštrukciách. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2001	20	80	100	20,00	80,00
1. NP	2001	20	80	100	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2001		
Východisková hodnota	$145,98 \text{ €/m}^2 * 32,76 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	12 298,41
Technická hodnota	80,00% z 12 298,41	9 838,73
1. NP z roku 2001		
Východisková hodnota	$266,91 \text{ €/m}^2 * 232,30 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	159 450,51
Technická hodnota	80,00% z 159 450,51	127 560,41

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 298,41	9 838,73

1. nadzemné podlažie	159 450,51	127 560,41
Spolu	171 748,92	137 399,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok pred vstupom do RD na parc.č. 925/9

POPIS STAVBY

Jedná sa o prístrešok pred vstupom do rodinného domu od ulice. Prístrešok bol daný do užívania súbežne s rodinným domom v roku 2001. Jedná sa o jednoduchú stavbu založenú na betónovom základe s podmurovkou. Zvislú nosnú konštrukciu tvoria tri kovové stĺpy, na ktorých je uchytený pultový krov tvoriaci zastrešenie. V zadnej časti je konštrukcia krovu uchytená do predného obvodového múra. Pultový krov s podbitím je pokrytý ťažkou pálenou škridlou, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, podlaha je z keramickej dlažby. Rozmery prístrešku sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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	2001	1,1*4,9+2,3*0,62/2	6,1	18/6,1=2,951

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)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdružkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.1 keramickej dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	2810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

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	$(2810 + 0 * 2,951)/30,1260$	93,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,27 \text{ €/m}^2 * 6,10 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	1 463,13
Technická hodnota	50,00% z 1 463,13	731,57

2.2.2 Plot od ulice

Údaje o oplotení sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádza zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	28,60m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 26 m
 Pohľadová plocha výplne: $26 * 1,1 = 28,60 \text{ m}^2$
 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 [%]
Plot od ulice	2008	13	32	45	28,89	71,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 28,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,707 * 0,95$	5 003,36
Technická hodnota	71,11 % z 5 003,36 €	3 557,89

2.2.3 Plot bočný

Údaje o oplotení sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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 ocel'ových, betónových alebo drevených	22,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	44,00m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 22 m
Pohľadová plocha výplne: 22*2 = 44,00 m²
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 [%]
Plot bočný	2001	20	25	45	44,44	55,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,00m * 5,64 €/m + 44,00m^2 * 18,09 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks) * 2,707 * 0,95$	3 006,67
Technická hodnota	55,56 % z 3 006,67 €	1 670,51

2.2.4 Plot zadný

Údaje o oplotení sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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 ocel'ových, betónových alebo drevených	18,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel'. alebo bet. stĺpikov	37,00m ²	545	18,09 €/m

Dĺžka plotu: 18,5 m
Pohľadová plocha výplne: 18,5*2 = 37,00 m²

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 [%]
Plot zadný	2001	20	25	45	44,44	55,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,50m * 5,64 \text{ €/m} + 37,00m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 0,95$	1 989,61
Technická hodnota	55,56 % z 1 989,61 €	1 105,43

2.2.5 Vodovodná prípojka

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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 návrtavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 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 [%]
Vodovodná prípojka	2001	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	1 066,98
Technická hodnota	60,00 % z 1 066,98 €	640,19

2.2.6 Vodomerná šachta

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1 * 1,2 * 1,5 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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	2001	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	1 177,01
Technická hodnota	66,67 % z 1 177,01 €	784,71

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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: 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 [%]
Kanalizačná prípojka	2001	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	218,95
Technická hodnota	66,67 % z 218,95 €	145,97

2.2.8 Žumpa

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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: $12 \text{ m}^3 \text{ OP}$

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 [%]
Žumpa	2001	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	3 329,16
Technická hodnota	66,67 % z 3 329,16 €	2 219,55

2.2.9 Plynová prípojka

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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: 6 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 [%]
Plynová prípojka	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	217,72
Technická hodnota	58,00 % z 217,72 €	126,28

2.2.10 Elektrická prípojka

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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.u) kábelová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,36 €/bm
Počet merných jednotiek:	8 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 [%]
Elektrická prípojka	2001	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	320,94
Technická hodnota	60,00 % z 320,94 €	192,56

2.2.11 Spevnené plochy monolitické

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$10*0,5+11,5*0,4+13,2*0,4 = 14,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
Spevnené plochy monolitické	2001	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 0,95$	330,24
Technická hodnota	50,00 % z 330,24 €	165,12

2.2.12 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	440/30,1260 = 14,61 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	9,6*6+8*3 = 81,6 m ² ZP
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 [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2001	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	81,6 m ² ZP * 14,61 €/m ² ZP * 2,707 * 0,95	3 065,86
Technická hodnota	33,33 % z 3 065,86 €	1 021,85

2.2.13 Spevnené - polovegetačné panely

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádza zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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.i) Polovegetačné panely
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	380/30,1260 = 12,61 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	3*1,5+2,5*1 = 7 m ² ZP
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 [%]
Spevnené - polovegetačné panely	2001	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 m ² ZP * 12,61 €/m ² ZP * 2,707 * 0,95	227,00
Technická hodnota	33,33 % z 227,00 €	75,66

2.2.14 Predložené schody

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádza zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$1,5 \cdot 2 = 3 \text{ bm stupňa}$
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 [%]
Predložené schody	2001	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	98,60
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 98,60 \text{ €}$	49,30

2.2.15 Záhonové obrubníky

Údaje o vonkajšej úprave sú prevzaté zo ZP 1/2020 Ing. Gustáv Hodúl, ktorý vychádzaj zo ZP 79/2015 Ing. Ján Chovanec.

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:	42,5 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 [%]
Záhonové obrubníky	2001	20	10	30	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,5 \text{ bm} \cdot 4,81 \text{ €/bm} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	525,71
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 525,71 \text{ €}$	175,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

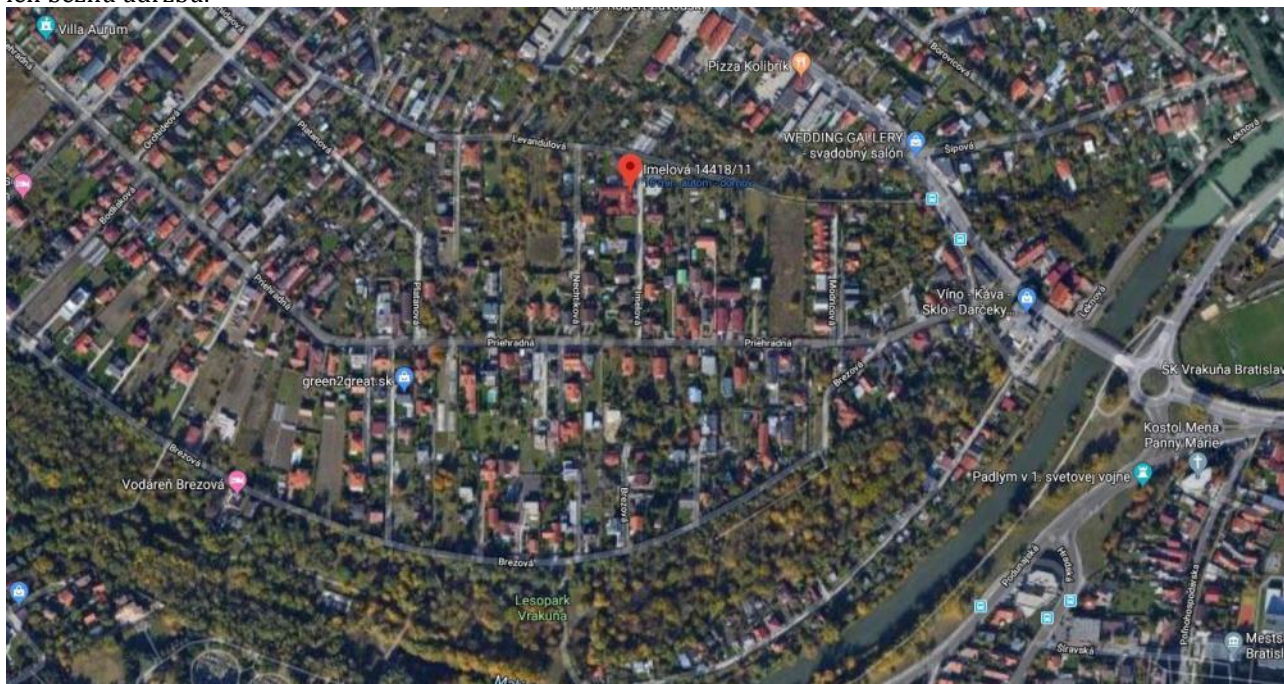
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc. č. 925/9	171 748,92	137 399,14
Prístrešok pred vstupom do RD na parc.č. 925/9	1 463,13	731,57
Ploty		
Plot od ulice	5 003,36	3 557,89
Plot bočný	3 006,67	1 670,51

Plot zadný	1 989,61	1 105,43
Celkom za Ploty	9 999,64	6 333,83
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 066,98	640,19
Vodomerná šachta	1 177,01	784,71
Kanalizačná prípojka	218,95	145,97
Žumpa	3 329,16	2 219,55
Plynová prípojka	217,72	126,28
Elektrická prípojka	320,94	192,56
Spevnené plochy monolitické	330,24	165,12
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	3 065,86	1 021,85
Spevnené - polovegetačné panely	227,00	75,66
Predložené schody	98,60	49,30
Záhonové obrubníky	525,71	175,22
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 578,17	5 596,41
Celkom:	193 789,86	150 060,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je postavený na parc. č. 1123 v k.ú. Semerovo, obec Semerovo, okres Nové Zámky. Situovaný je v zastavanom území obce, v tichej časti tvorenej prevažne zástavbou rodinných domov. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z obecnej komunikácie. Od centra obce je lokalita vzdialená približne 500 m. Pozemok je rovinatý a sú na ňom dostupné inžinierske siete: voda, elektrina a plyn, odkanalizovanie je do žumpy. Obec Semerovo má do 2000 obyvateľov a nachádza sa cca 17 km od okresného mesta Nové Zámky. Dopravné spojenie s okolitými obcami je možné medzimestskou autobusovou dopravou a individuálnou dopravou. Obec má vybudovanú rozšírenú sieť obchodov a služieb, nachádza sa tu Obecný úrad, pošta, základná i materská škola, kultúrny dom, zdravotné stredisko a reštauračné zariadenia. V obci sa nachádza niekoľko spoločností zabezpečujúcich pracovné príležitosti pre miestne obyvateľstvo. Z hľadiska územnoplánovacích zámerov lokalita v krátkodobom i dlhodobom výhľade nebude dotknutá zámermi, ktoré by zmenili resp. zhoršili súčasné podmienky na bývanie. Dom toho času nie je obývaný, opotrebenie je primerané veku. Dom nepotrebuje opravu len bežnú údržbu.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je na LV č. 1123 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. 1123, k.ú Semerovo 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 spojenie 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). 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 _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
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				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
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				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,900	8	7,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
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 do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
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				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	10	0,30
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	5	0,15
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	15	4,50
	Spolu			173	75,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 75,6 / 173$	0,437
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 150\ 060,95 \text{ €} * 0,437$	65 576,64 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Semerovo, obec Semerovo, okres Nové Zámky, Nitriansky kraj. Je prístupný po obecnej komunikácii. Evidovaný je na LV č. 1123, k.ú. Semerovo ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere 646 m². Pozemok je rovinatý so sklonom do 5%, toho času neutržiavaný. K dispozícii je prípojka plynu, vody a elektriny, odkanalizovanie je do žumpy.

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]
925/9	zastavané plochy a nádvoria	646	646,00	1/1	646,00

Obec: Semerovo

Východisková hodnota: $VH_{Mj} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Nové Zámky)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

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	0,95

	obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3647
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,3647$	10,88 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 646,00 \text{ m}^2 * 10,88 \text{ €/m}^2$	7 028,48 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu bez súp. č. na parc.č. 925/9, vrátane príslušenstva a pozemku parc.č. 925/9 katastrálne územie Semerovo, obec Semerovo, okres Nové Zámky.

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 72 600 € s DPH.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb metódou polohovej diferenciácie: 65 576,64 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie: 7 028,48 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na parc. č. 925/9	60 043,43
Prístrešok pred vstupom do RD na parc.č. 925/9	319,70
Ploty	
Plot od ulice	1 554,80
Plot bočný	730,01
Plot zadný	483,07
Spolu za Ploty	2 767,88
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	279,76
Vodomerná šachta	342,92
Kanalizačná prípojka	63,79
Žumpa	969,94
Plynová prípojka	55,18
Elektrická prípojka	84,15
Spevnené plochy monolitické	72,16
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	446,55
Spevnené - polovegetačné panely	33,06
Predložené schody	21,54
Záhonové obrubníky	76,57
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 445,63
Spolu stavby	65 576,64
Pozemky	

Pozemok parc. č. 925/9 - parc. č. 925/9 (646 m ²)	7 028,48
Všeobecná hodnota celkom	72 605,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	72 600,00

Slovom: Sedemdesiatdvatisícšesťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1123, k.ú Semerovo 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 spojenie s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou dňa 16.9.2021

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. 1123 k.ú. Semerovo zo dňa 10.9.2021
2. Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 10.9.2021
3. Projektová dokumentácia
4. Kolaudačné rozhodnutie
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 140/2020

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

Ing. Lucia Magulová
znalec