

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 183/2015

Zadávateľ: Pro Auctio, Horná 2, 974 01 Banská Bystrica

Číslo objednávky: 183/2015 zo dňa 31.08.2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.549 na parc.č.56/2, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.56/1, 56/2, 57, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 29 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.549 na parc.č.56/2, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.56/1, 56/2, 57, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 31.08.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.09.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.183/2015 zo dňa 31.08.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.686, zo dňa 22.09.2015, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.09.2015, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice.

Geometrický plán č.47/2013 zo dňa 15.07.2013.

Pôdorys prístavby RD š.č.549 M 1:100

5.2 Obstarané znalcom :

Pôdorysný náčrt RD s.č.549 na parc.č.56/2 M 1:100

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Použité predpisy :

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška č.490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Príloha č.5 k vyhláške č.490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č.50/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z. s vyhlášky č.33/2009 Z.z.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrtrok 2015 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Vyhláška 254/2010 Z.z..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť ja využívaná výlučne na bývanie (vlastník), to znamená, že je bez výnosu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.686 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 22.09.2015, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice.

A. Majetková podstata:**Pozemok:**

parc.č.56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 867 m²

parc.č.56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²

parc.č.57 záhrady o výmere 342 m²

Stavby:

Rodinný dom súp.č.549 na parc.č.56/2

B.Vlastníci:

1.v podiele 1/1 Vargová Vilma r.Laszabová, Dr.J.Zelenyáka 549/52, Hronovce, PSČ 935 61, SR

Dátum narodenia: 10.02.1947

Titul nadobudnutia

Osvedčenie o dedičstve č.10D/119/2013 D not 107/2013 zo dňa 21.07.2014.v.z.52/14

V-2687/2014- Kúpna zmluva zo dňa 20.05.2014, Geometrický plán č.47/2013 zo dňa 15.07.2013, ZPM 320.v.z. 52/14.

Poznámky:

P-610/2015 zo dňa 6.7.2015 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložného veriteľa- Finance4you, a.s.IČO: 43 906 915 predajom založených nehnuteľností pozemky registra C-KN parc.č.56/1, 56/2, 57 a stavbu rodinný dom s.č.549 na parc.č.56/2 vo vlastníctve povinného Vilma Vargová r.Laszabová (nar.10.2.1947) na dražbe podľa zákona č.527/2002 Z.z. v z.n.p. o dobrovoľných dražbách-vz.69/15.

C. Ťarchy:

Zapísané na LV č.42 zo dňa 07.09.2015, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

D.Iné údaje:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom súp.č.549 na p.č.56/2 je zapísaný na LV č.686 zo dňa 22.09.2015, zakreslenie do katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Projektová dokumentácia rodinného domu, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené. Predložený bol pôdorys prístavby rodinného domu (1.NP). Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1955 (vyjadrenie vlastníčky v čase obhliadky).Prístavba bola realizovaná v roku 1968.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

Rodinný dom súp.č.549 na parc.č.56/2

Plot na parc.č.56/1

Vonkajšie úpravy na parc.č.56/1

Pozemok:

parc.č.56/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 867 m²

parc.č.56/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²

parc.č.57 záhrady o výmere 342 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.09.2015. Zameranie nehnuteľností vykonané znalcom dňa 23.09.2015. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 23.09.2015.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

23.09.2015

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.549 u na p.č.56/2

POPIS STAVBY

Rodinný dom je prízemný čiastočne podpivničený, bez možnosti využitia podkrovia na obytné účely (povala). Strecha je valbová, krov je drevený väznicový, krytinu tvorí pálená škridla. Stavba bola daná do užívania podľa zistenia v roku 1955, prístavba je užívaná od roku 1968. Stavba je napojená na elektrickú rozvodnú sieť, plynovod, s možnosťou napojenia na vodovod (voda je čerpaná zo studne), bez možnosti napojenia na kanalizáciu, splašky sú zvedené do žumpy. Stavba je primerane udržiavaná, základná životnosť 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

Prízemie (1.NP): predsieň, chodba, päť izieb, kuchyňa, kúpeľňa s WC 2*, špajza, sklad.

Konštrukčný systém a vybavenie:

Základy sú betónové bez izolácie proti zemnej vlhkosti, nosný systém je murovaný prevažne tehál v skladobnej hrúbke do 40 cm. Stropy sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Fasáda je vápennocementová, vnútorné omietky sú vápenné hladké ošetrené náterom. Dvere sú drevené plné hladké a presklené, vstupné dvere sú drevené presklené. Okná sú prevažne drevené dvojité. Podlahy v obytných miestnostiach prevažne PVC a kobercovina, ostatné podlahy sú keramické. Vykurovanie je lokálne plynovými kachľami, príprava TUV v elektrickom bojleri. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia. Kanalizácia je zvedená do žumpy z kúpeľne s WC a z kuchyne. V kuchyni je bežná linka s nerezovým drezom, nerezová výtoková armatúra, šporák nebol osadený. V kúpeľniach sú sprchovacie kúty a smaltované umývadlá s nerezovými pákovými výtokovými armatúrami, splachovacie WC, keramický obklad stien je nad 1,35 m výšky. V suteréne je pivnica s prístupom betónovým schodiskom. Rodinný dom je rozdelený na dve samostatné bytové jednotky.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné dvojbytové

KS: 111 0 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. PP	1955	3,40*3,80	12,92	120/12,92=9,288
1. NP	1955	5,44*(12,45+7,29+4,65+4,29)	156,02	
1. NP	1968	8,73*4,41+3,29*2,30	46,07	
Spolu 1. NP			202,09	120/202,09=0,594

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	

25.2 svetelná	155
Spolu	3455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne 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.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		5275

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)		240
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)		30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)		154
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (2 ks)		20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)		150
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)		70
	38.4 ostatné (3 ks)		45
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)		50
40	Vnútorne obklady		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (2 ks)		110
	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
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)		240
Spolu			1314

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,281$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3455 + 0 * 9,288)/30,1260$	114,68
1. NP	$(5275 + 1314 * 0,594)/30,1260$	201,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1955	60	40	100	60,00	40,00
1. NP	1955	60	40	100	60,00	40,00
1. NP - prístavba	1968	47	40	87	54,02	45,98

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1955		
Východisková hodnota	$114,68 \text{ €/m}^2 * 12,92 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	3 210,70
Technická hodnota	40,00% z 3 210,70	1 284,28
1. NP z roku 1955		
Východisková hodnota	$201,01 \text{ €/m}^2 * 156,02 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	67 958,98
Technická hodnota	40,00% z 67 958,98	27 183,59
1. NP - prístavba z roku 1968		
Východisková hodnota	$201,01 \text{ €/m}^2 * 46,07 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	20 067,11
Technická hodnota	45,98% z 20 067,11	9 226,86

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
----------	--------------------------	-----------------------

1. podzemné podlažie	3 210,70	1 284,28
1. nadzemné podlažie	88 026,09	36 410,45
Spolu	91 236,79	37 694,73

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie uličné ns p.č.56/1

Plot je vybudovaný v prednej uličnej časti, je s betónovou podmurovkou s kovovými stĺpkami s rámovou výplňou, vráta a vrátka sú plné plechové, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	12,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	14,40m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
	Dĺžka plotu:	12,00 m		
	Pohľadová plocha výplne:	12,00*1,20 = 14,40 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,281		
	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 [%]
Oplotenie uličné ns p.č.56/1	1955	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,00m * 38,21 €/m + 14,40m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,281 * 0,95	2 270,30
Technická hodnota	25,00 % z 2 270,30 €	567,58

2.2.2 Kopaná studňa na parc.č.56/1

Zdroj studenej úžitkovej vody, osadené je elektrické čerpanie, životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1

Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 [%]
Kopaná studňa na parc.č.56/1	1955	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks} + 68,05 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,281 * 0,95$	2 775,78
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 2\,775,78 \text{ €}$	1 110,31

2.2.3 Elektrická prípojka vzdušná

Vzdušná jednokáblová, životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	$9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 vzdušná	1968	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,281 * 0,95$	535,05
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 535,05 \text{ €}$	32,10

2.2.4 Plynová prípojka na p.č.56/1

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2:	2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 na p.č.56/1 1995 20 30 50 40,00 60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 14,11 €/bm * 2,281 * 0,95	152,88
Technická hodnota	60,00 % z 152,88 €	91,73

2.2.5 Vodovodná prípojka na p.č.56/1

Napojenie rodinného domu na studňu, životnosť 70 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navráťavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
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 na p.č.56/1	1955	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 59,09 €/bm * 2,281 * 0,95	1 024,36
Technická hodnota	14,29 % z 1 024,36 €	146,38

2.2.6 Armatúrna šachta na p.č.146/1

Betónová s ocel'ovým poklopom, osadená vedľa studne, s elektrickým čerpaním, životnosť 70 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7850/30,1260 = 260,57 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 1,80*1,40*1,60 = 4,03 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
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 [%]
Armatúrna šachta na p.č.146/1	1955	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,03 m ³ OP * 260,57 €/m ³ OP * 2,281 * 0,95	2 275,51
Technická hodnota	14,29 % z 2 275,51 €	325,17

2.2.7 Kanalizačná prípojka na p.č.56/1

Napojenie na žumpu, životnosť 70 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	920/30,1260 = 30,54 €/bm
Počet merných jednotiek:	11,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 na p.č.56/1	1968	47	23	70	67,14	32,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 30,54 €/bm * 2,281 * 0,95	727,97
Technická hodnota	32,86 % z 727,97 €	239,21

2.2.8 Žumpa na p.č.56/1

Železobetónová žumpa, základná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	3250/30,1260 = 107,88 €/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	2,20*2,60*2,00 = 11,44 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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 na p.č.56/1	1968	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,44 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,281 * 0,95	2 674,34
Technická hodnota	6,00 % z 2 674,34 €	160,46

2.2.9 Spevnená plocha na p.č.56/1

Prístupový chodník a manipulačný priestor okolo domu, životnosť 70 rokov.

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
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	260/30,1260 = 8,63 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	0,80*(9,60+8,80+7,29+3,30+3,50) = 25,99 m ² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 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 [%]
Spevnená plocha na p.č.56/1	1968	47	23	70	67,14	32,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,99 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	486,03
Technická hodnota	$32,86 \% \text{ z } 486,03 \text{ €}$	159,71

2.2.10 Altánok na p.č.56/1

Murované stĺpiky prestrešenie sedlové s krytinou z pozinkovaného plechu, podlaha keramická, životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,50 * 3,50 = 12,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 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 [%]
Altánok na p.č.56/1	2000	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	2 749,28
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2 749,28 \text{ €}$	1 924,50

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.549 na p.č.56/2	91 236,79	37 694,73
Oplotenie uličné ns p.č.56/1	2 270,30	567,58
Kopaná studňa na parc.č.56/1	2 775,78	1 110,31
Elektrická prípojka vzdušná	535,05	32,10
Plynová prípojka na p.č.56/1	152,88	91,73
Vodovodná prípojka na p.č.56/1	1 024,36	146,38
Armatúrna šachta na p.č.146/1	2 275,51	325,17
Kanalizačná prípojka na p.č.56/1	727,97	239,21
Žumpa na p.č.56/1	2 674,34	160,46
Spevnená plocha na p.č.56/1	486,03	159,71
Altánok na p.č.56/1	2 749,28	1 924,50
Celkom:	106 908,29	42 451,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obytnej časti obce Hronovce časť Čajakovo, okres Levice, v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 1500 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti v mieste sú slabé, nezamestnanosť je okolo 20% (obec je vzdialená cca 35,00 km od Levíc). Realitný trh je v oceňovanej časti obce slabý, ponuka prevažuje nad dopytom. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom s.č.549 na p.č.56/2

b) Analýza využitia nehnuteľností: Rodinný dom slúži na účel zriadenia v prostredí, ktoré zabezpečuje pokojné užívanie stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú zaťažované ťarchou. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,25.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,250	10	2,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	8	2,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,750	9	6,75
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,500	20	10,00
Spolu				180	64,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 64,82 / 180$	0,36
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 42\,451,88 \text{ €} * 0,360$	15 282,68 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Hronovce****POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po spevnenej komunikácii, napojené na plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu, s možnosťou napojenia na vodovod. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
---------	--------------	--------	--------------------------------	--------	--------------------------

56/1	zastavaná plocha a nádvorie	867	867,00	1/1	867,00
56/2	zastavaná plocha a nádvorie	192	192,00	1/1	192,00
Spolu výmera					1 059,00

Obec:	Hronovce		
Východisková hodnota:	VH _{MJ} = 3,32 €/m ²		
Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu	
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90	
k _v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95	
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85	
k _p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20	
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30	
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80	
k _R koeficient redukujúcich faktorov		1,00	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,80 * 1,00	2,0407
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 2,0407	6,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{POZ} = M * VŠ _{MJ} = 1 059,00 m ² * 6,78 €/m ²	7 180,02 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 56/1	5 878,26
parcela č. 56/2	1 301,76
Spolu	7 180,02

3.2.1.1.2 Hronovce**POPIS**

Pozemok je rovinný, prístupný cez parc.č.56/1, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
57	zastavaná plocha a nádvorie	342	342,00	1/1	342,00

Obec:	Hronovce		
Východisková hodnota:	VH _{MJ} = 3,32 €/m ²		
Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu	
k _s	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a	0,90	

koeficient všeobecnej situácie	poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	
k_v	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
koeficient intenzity využitia		
k_D	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
koeficient dopravných vzťahov		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
koeficient obchodnej a priemyselnej polohy		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
koeficient technickej infraštruktúry pozemku		
k_Z	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
koeficient povyšujúcich faktorov		
k_R		1,00
koeficient redukujúcich faktorov		

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,80 * 1,00$	1,4872
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4872$	4,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 342,00 \text{ m}^2 * 4,94 \text{ €/m}^2$	1 689,48 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 15 282,68 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 8 869,50 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.549 u na p.č.56/2	13 570,11
Oplotenie uličné ns p.č.56/1	204,33
Kopaná studňa na parc.č.56/1	399,71
Elektrická prípojka vzdušná	11,56
Plynová prípojka na p.č.56/1	33,02
Vodovodná prípojka na p.č.56/1	52,70
Armatúrna šachta na p.č.146/1	117,06
Kanalizačná prípojka na p.č.56/1	86,12
Žumpa na p.č.56/1	57,77
Spevnená plocha na p.č.56/1	57,50
Altánok na p.č.56/1	692,82

Pozemky

Hronovce - parc. č. 56/1 (867 m ²)	5 878,26
Hronovce - parc. č. 56/2 (192 m ²)	1 301,76
Hronovce - parc. č. 57 (342 m ²)	1 689,48

Spolu VŠH**24 152,18****Zaokrúhlená VŠH spolu****24 200,00**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **24 200,00 €**Slovom: **Dvadsaťštyritisícdivesto Eur**

V Komárne dňa 26.10.2015

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.183/2015 zo dňa 31.08.2015.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.686, zo dňa 22.09.2015, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice.
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 22.09.2015, katastrálne územie Čajakovo, obec Hronovce, okres Levice.
4. Geometrický plán č.47/2013 zo dňa 15.07.2013.
5. Pôdorys prístavby RD š.č.549 M 1:100
6. Pôdorysný náčrt RD s.č.549 na parc.č.56/2 M 1:100
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA