

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292  
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 11.07.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 82/2016

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 366 na parc.č. 123/2 v k.ú. Cerová-Lieskové, obec Cerová, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 123/1 a 123/2.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 32 /z toho 13 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 10.08.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 366 na parc.č. 123/2 v k.ú. Cerová-Lieskové, obec Cerová, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 123/1 a 123/2.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 11.07.2016

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.08.2016

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 10.08.2016

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.07.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 919, k.ú. Cerová-Lieskové - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.07.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Cerová-Lieskové - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.07.2016.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

## 1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 919, k.ú. Cerová-Lieskové

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 123/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 714 m<sup>2</sup>

parc.č. 123/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súp.č. 366 na parc.č. 123/2

##### B. Vlastníci:

- Lubomír Štellár rod. Štellár, Lieskové 366, Cerová, PSČ 906 33, SR, dát.nar. 23.05.1965, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Alena Štellárová rod. Pišojová, Lieskové 366, Cerová, PSČ 906 33, SR, dát.nar. 07.09.1969, v spoluvlastníckom podiele 1/2

##### C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie spojené s obhliadkou hodnotených nehnuteľností bolo vykonané dňa 03.08.2016 za účasti spoluvlastníčky nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 03.08.2016.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi neboli predložené technická dokumentácia stavby rodinného domu ani doklad o jej veku, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa výpovede spoluvlastníčky bol hodnotený rodinný dom daný do užívania v roku 2008.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 919 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Senica pre k.ú. Cerová-Lieskové, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 123/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 714 m<sup>2</sup>
- parc.č. 123/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 95 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom súp.č. 366 na parc.č. 123/2

- prípojka vody na parc.č. 123/1
- vodomerná šachta na parc.č. 123/1
- kanalizačná prípojka na parc.č. 123/1
- žumpa na parc.č. 123/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1
- prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1

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

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničený. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom daný do užívania v roku 2008. Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú vstupná chodba, garáž, chodba so schodiskom, kuchyňa, obývacia izba a WC s umývadlom. V podkroví sú tri izby, chodba so schodiskom, kúpeľňa s WC a dva balkóny.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z tvárnic DURISOL, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú nad prízemím železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina škridlová betónová, klampiarske konštrukcie strechy, t.j. zvody a žl'aby zatiaľ nie sú osadené, strecha má bleskozvod. Fasádne povrchové úpravy sú vápennocementové hladké /zatiaľ bez povrchových úprav maľbami/, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach z veľkoplôšných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové panelové, zdrojom je plynový kotol umiestnený vo WC prízemí, kotol slúži aj na ohrev TUV. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy.

V kuchyni prízemí je linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 3,00 m s plastovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom. Vo WC v prízemí je umývadlo s pákovou nerezovou batériou a plynovým kotlom, steny WC sú s keramickými obkladmi. V kúpeľni podkrovia je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, bidet, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Rodinný dom nemá zatiaľ dokončené všetky konštrukcie, konkrétne nie sú osadené strešné žl'aby a zvody, nie sú namontované výplne zábradlí na balkónoch, nie sú vyhotovené povrchové maľby fasádnych omietok.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	2008	$10,40 \cdot 7,20 + 5,95 \cdot 3,00 + 1,00 \cdot (3,00 + 1,50) / 2$	94,98	120/94,98=1,263
1. Podkrovia	2008	10,40*7,20	74,88	120/74,88=1,603

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	0,0
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	90	162
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0

<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>7790</b>		<b>7717,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	165,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>1060</b>		<b>1060,0</b>

#### 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60	90	54
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0

<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	100	380,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	<b>Spolu</b>	<b>4495</b>		<b>4489,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
<b>37</b>	<b>Vnútročné vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	100	40,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútročné obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
<b>41</b>	<b>Balkón</b>			
	41.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	120	90	108,0
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	105	90	94,5
	<b>Spolu</b>	<b>575</b>		<b>552,5</b>

#### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,307$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(7790 + 1060 * 1,263) / 30,1260$	$(7717 + 1060 * 1,263) / 30,1260$	303,02	300,60
1. Podkrovie	$(4495 + 575 * 1,603) / 30,1260$	$(4489 + 552,5 * 1,603) / 30,1260$	179,80	178,41

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	8	92	100	8,00	92,00
1. Podkrovie	2008	8	92	100	8,00	92,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2008</b>		
Východisková hodnota	303,02 €/m <sup>2</sup> *94,98 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	63 077,53
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	300,60 €/m <sup>2</sup> *94,98 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	62 573,77
Technická hodnota	92,00% z 62 573,77	57 567,87
<b>1. Podkrovie z roku 2008</b>		
Východisková hodnota	179,80 €/m <sup>2</sup> *74,88 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	29 507,11
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	178,41 €/m <sup>2</sup> *74,88 m <sup>2</sup> *2,307*0,95	29 279,00
Technická hodnota	92,00% z 29 279,00	26 936,68

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	63 077,53	62 573,77	57 567,87
1. podkrovné podlažie	29 507,11	29 279,00	26 936,68
<b>Spolu</b>	<b>92 584,64</b>	<b>91 852,77</b>	<b>84 504,55</b>

Dokončenosť stavby:  $(91\,852,77\text{€} / 92\,584,64\text{€}) * 100\% = 99,21\%$

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Prípojka vody na parc.č. 123/1****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: 10,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
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 na parc.č. 123/1	2008	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10 bm * 41,49 €/bm * 2,307 * 0,95	909,32
Technická hodnota	84,00 % z 909,32 €	763,83

**2.2.2 Vodomeraná šachta na parc.č. 123/1****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.5. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,00*1,00*1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
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 [%]
Vodomeraná šachta na parc.č. 123/1	2008	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$	780,18
Technická hodnota	84,00 % z 780,18 €	655,35

**2.2.3 Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 123/1****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:** 12,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 do žumpy na parc.č. 123/1	2008	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,307 * 0,95$	746,39
Technická hodnota	84,00 % z 746,39 €	626,97

**2.2.4 Žumpa na parc.č. 123/1****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:** 8,00 m<sup>3</sup> OP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,307$   
**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 parc.č. 123/1	2008	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,307 * 0,95$	1 891,48
Technická hodnota	84,00 % z 1 891,48 €	1 588,84

## 2.2.5 Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1

### 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.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm  
Počet merných jednotiek: 11,00 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koefficient 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 NN prípojka na parc.č. 123/1	2009	7	43	50	14,00	86,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,307 * 0,95$	356,08
Technická hodnota	86,00 % z 356,08 €	306,23

## 2.2.6 Prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1

### 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: 11,00 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,307$   
Koefficient 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 zemného plynu na parc.č. 123/1	2008	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 14,11 €/bm * 2,307 * 0,95	340,17
Technická hodnota	84,00 % z 340,17 €	285,74

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2	91 852,77	84 504,55
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody na parc.č. 123/1	909,32	763,83
Vodomerná šachta na parc.č. 123/1	780,18	655,35
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 123/1	746,39	626,97
Žumpa na parc.č. 123/1	1 891,48	1 588,84
Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1	356,08	306,23
Prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1	340,17	285,74
<b>Celkom:</b>	<b>96 876,39</b>	<b>88 731,51</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom s príslušenstvom a pozemkami, ktorý sa nachádza v obci Cerová, v k.ú. Cerová-Lieskové, v okres Senica, v Trnavskom kraji. Obec Cerová má 1176 obyvateľov /údaj k 31.12.2015/, je vzdialená asi 15 km južne od okresného mesta Senica. Hodnotený dom leží v stredovej obytnej časti obce, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektroinštaláciu, vodu aj prípojku plynu z verejných rozvodov a kanalizáciu do vlastnej žumpy. Dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter domu, jeho polohu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľností, t.j. s nezamestnanosťou nad 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom č.súp. 366 v k.ú. Cerová-Lieskové je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20

<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>105,26</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 105,26 / 180$	0,585
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 88\,731,51 \text{ €} * 0,585$	<b>51 907,93 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
123/1	zastavané plochy a nádvoria	714	714,00	1/1	714,00
123/2	zastavané plochy a nádvoria	95	95,00	1/1	95,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>809,00</b>

Obec:

Cerová

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ 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

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	9,51 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 809,00 \text{ m}^2 * 9,51 \text{ €/m}^2$	7 693,59 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 123/1	6 790,14
parcelsa č. 123/2	903,45
<b>Spolu</b>	<b>7 693,59</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 366 na parc.č. 123/2 v k.ú. Cerová-Lieskové, obec Cerová, okres Senica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 123/1 a 123/2.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2	803 6	94,98	1+1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	123/1	714,00
Pozemky	123/2	95,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 51 907,93 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 7 693,59 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 366 na parc.č. 123/2	49 435,16
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody na parc.č. 123/1	446,84
Vodomerná šachta na parc.č. 123/1	383,38
Kanalizačná prípojka do žumpy na parc.č. 123/1	366,78
Žumpa na parc.č. 123/1	929,47
Elektrická NN prípojka na parc.č. 123/1	179,14
Prípojka zemného plynu na parc.č. 123/1	167,16
<b>Spolu stavby</b>	<b>51 907,93</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 123/1 (714 m <sup>2</sup> )	6 790,14



Pozemky - parc. č. 123/2 (95 m <sup>2</sup> )	903,45
<b>Spolu pozemky (809,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>7 693,59</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>59 601,52</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>59 600,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 59 600,00 €**

**Slovom: Päťdesiatdeväťtisícšesťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 10.8.2016

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia