

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 22.03.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 53/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rozostavaný rodinný dom na parc.č. 817/66 a Rozostavaná garáž na parc.č. 817/67 v k.ú. Hokovce, obec Hokovce, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 817/10, 817/11, 817/49, 817/66 a 817/67.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 44 /z toho 17 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

V Banskej Bystrici dňa 10.05.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rozostavaný rodinný dom na parc.č. 817/66 a Rozostavaná garáž na parc.č. 817/67 v k.ú. Hokovce, obec Hokovce, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 817/10, 817/11, 817/49, 817/66 a 817/67.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 22.03.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.05.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 10.05.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 22.03.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 167, k.ú. Hokovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 04.05.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Hokovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 04.05.2017.
- Schematické pôdorysy rodinného domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.01 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 obstavaného 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:

Nie sú žiadne.

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. 167, k.ú. Hokovce

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 817/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 967 m²

parc.č. 817/11, záhrady o výmere 1969 m²

parc.č. 817/49, záhrady o výmere 449 m²

parc.č. 817/66, zastavané plochy a nádvoria o výmere 265 m²

parc.č. 817/67, zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m²

Stavby

rozostavaný rodinný dom na parc.č. 817/66

rozostavaná garáž na parc.č. 817/67

B. Vlastníci:

- Peter Jančat rod. Jančat a Mária Jančatová rod. Balačinová, M.R.Štefánika 19, Zvolen, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 29.09.1945 a 02.04.1947, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech záložného veriteľa Borislava Šika je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavieb a fotodokumentácia nehnuteľností boli vykonané dňa 04.05.2017 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľností.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia rodinného domu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, znalci nebola predložená technická dokumentácia garáže, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Hodnotený stavby sú na liste vlastníctva zapísané ako rozostavané, zatiaľ neboli skolaudované, stavebné povolenie bolo vydané v roku 1999, podľa zistení pri miestnom šetrení sú stavby v užívaní od roku 2007.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom, garáž a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 167 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Levice pre k.ú. Hokovce, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Stavby sú na liste vlastníctva zapísané ako rozostavané, zatiaľ neboli skolaudované napriek tomu, že od roku 2007 sú v užívaní.

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

Pozemky

- parc.č. 817/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 967 m²
- parc.č. 817/11, záhrady o výmere 1969 m²

- parc.č. 817/49, záhrady o výmere 449 m²
- parc.č. 817/66, zastavané plochy a nádvoría o výmere 265 m²
- parc.č. 817/67, zastavané plochy a nádvoría o výmere 68 m²

Stavby

- rozostavaný rodinný dom na parc.č. 817/66
- rozostavaná garáž na parc.č. 817/67
- plot uličný na parc.č. 817/10
- studňa kopaná na parc.č. 817/10
- vodovodná prípojka na parc.č. 817/10
- vodomerná šachta na parc.č. 817/10
- kanalizácia na parc.č. 817/10
- žumpa na parc.č. 817/10
- elektrická NN prípojka na parc.č. 817/10
- prípojka plynu na parc.č. 817/10
- spevnené plochy z lomového kameňa na parc.č. 817/10
- spevnené plochy z betónovej dlažby na parc.č. 817/10
- spevnené plochy terasy na parc.č. 817/66
- oporný múr na parc.č. 817/10
- vonkajšie schody do suterénu na parc.č. 817/10
- prístrešok nad vstupom do suterénu na parc.č. 817/10

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 na p.č. 817/66

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je murovaný rodinný dom, ktorý má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, rodinný dom zatiaľ nebol skolaudovaný, na liste vlastníctva je zapísaný ako rozostavaný, stavebné povolenie bolo vydané v roku 1999, podľa zistení pri miestnom šetrení je dom v užívaní od roku 2007. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové múry sú z tehlového muriva v priemernej hrúbke 40-50 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy nad suterénom a prízemím sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovním drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, so strešnými vikermi, krytina škridlová betónová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, prípadne keramické obklady kúpeľní a kuchýň. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach sú v prízemí prevažne z keramických dlažieb, v podkroví plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v suterénnom podlaží a v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom je napojený na elektrickú energiu /elektrický rozvádzač je s poistkovými automatmi/, prípojku vody aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol, radiátory sú oceľové panelové, v obývacej izbe prízemí je krb s teplovzdušnou vložkou. Dispozične sa v suteréne domu nachádzajú chodba so schodiskom, sklad, práčovňa so sušiarňou a letnou kuchyňou, vodáreň, kotolňa, sklad zeleniny, sklad ovocia, vínná pivnica s klenbovým tehlovým stropom, predsieň pivnice a bazénová hala /prechádza cez dve podlažia/. Suterén je prístupný vnútorným schodiskom a aj zadným samostatným vchodom cez vonkajšie schody. V letnej kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 2,10 m s nerezovým drezom, pákovou batériou a plynovým sporákom, za linkou sú keramické obklady steny, vo vodárni je domáca vodáreň DARLING, v kotolni je plynový kotol slúžiaci aj na ohrev TUV. Pod schodmi v suteréne je umiestnená výlevka s pákovou nerezovou batériou. V prízemí domu sú vstupné zádverie, hala so schodiskom, veľká obývací

izba priestorovo prepojená s jedálňou a kuchyňou, bazénový priestor /nevyužívaný/ a kúpeľňa s WC. V kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 4,80 m s drezom, pákovou batériou, kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou a digestorom, zabudovaná umývačka riadu, za linkou sú keramické obklady. V kúpeľni prízemí sú sprchový kút, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V obývacej izbe prízemí je krb s teplovzdušnou vložkou. V podkroví sú galéria s chodbou a schodiskom, päť izieb, tri kúpeľne s WC a balkón. V dvoch kúpeľniach sú v každej sprchový kút, umývadlo a WC so zabudovanou nádržkou v stene, v tretej kúpeľni sú rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC so zabudovanou nádržkou v stene, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu a zistený technický stav na 100 rokov od roku 2007.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2007	13,35*18,40+1,80*1,30+2*1,30*0,65/2-0,45*7,40-6,15*6,90	203,06	120/203,06=0,591
1. NP	2007	13,35*18,40+1,30*0,85+2*0,85*0,50/2-0,45*7,40-6,15*6,90	201,41	120/201,41=0,596
1. Podkrovie	2007	12,90*18,40+1,30*0,85+2*0,85*0,50/2-6,45*11,00	167,94	120/167,94=0,715

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	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530

23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5560

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm)	116
37	Vnútorné vybavenie	
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
40	Vnútorné obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	511

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575

10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
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	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7520

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	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	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10

	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1259

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4700

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vŕivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	240
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240
	40.4 vane (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	1090

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5560 + 511 * 0,591)/30,1260$	194,58
1. NP	$(7520 + 1259 * 0,596)/30,1260$	274,53
1. Podkrovie	$(4700 + 1090 * 0,715)/30,1260$	181,88

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2007	10	90	100	10,00	90,00
1. NP	2007	10	90	100	10,00	90,00
1. Podkrovie	2007	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2007		
Východisková hodnota	$194,58 \text{ €/m}^2 * 203,06 \text{ m}^2 * 2,320 * 0,95$	87 083,16
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 87 083,16$	78 374,84

1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	274,53 €/m ² *201,41 m ² *2,320*0,95	121 865,96
Technická hodnota	90,00% z 121 865,96	109 679,36
1. Podkrovie z roku 2007		
Východisková hodnota	181,88 €/m ² *167,94 m ² *2,320*0,95	67 321,02
Technická hodnota	90,00% z 67 321,02	60 588,92

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	87 083,16	78 374,84
1. nadzemné podlažie	121 865,96	109 679,36
1. podkrovné podlažie	67 321,02	60 588,92
Spolu	276 270,14	248 643,12

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc.č. 817/67

POPIS STAVBY

Garáž na parc.č. 817/67 je jednopodlažná murovaná stavba, ktorá je postavená v bočnej časti dvora domu. Stavba má pravidelný obdĺžnikový pôdorys rozmerov 18,45 x 3,70 m, má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, dispozične sa v objekte nachádzajú dve garážové státi za sebou, pričom predná garáž je otvorená, bez garážových vrát, zadná je štandardná garáž. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, zvislé steny murované z pórobetónových tvárnic YPOR, stropy sú železobetónové monolitické, strecha sedlová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Povrchové úpravy stien tvorí vápenná hladká omietka, podlahy sú betónové s cementovým poterom, okná plastové, dvere drevené otváracie. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2007 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2007	18,45*3,70	68,27	18/68,27=0,264

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.3 z cementových drážkoviek	470
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4935

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.1.a hliníkové rolovacie alebo segmentové zateplené (1 ks)	1485
	Spolu	1485

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4935 + 1485 * 0,264)/30,1260$	176,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	10	70	80	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$176,83 \text{ €/m}^2 * 68,27 \text{ m}^2 * 2,320 * 0,95$	26 607,09
Technická hodnota	$87,50\% \text{ z } 26 607,09$	23 281,20

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot uličný drevený na p.č. 817/10

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	16,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	16,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	17,60m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 16,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 16,00*1,10 = 17,60 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 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 uličný drevený na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,00m * 57,93 €/m + 17,60m^2 * 11,62 €/m^2 + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,320 * 0,95$	2 994,73
Technická hodnota	80,00 % z 2 994,73 €	2 395,78

2.3.2 Studňa na parc.č. 817/10

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	16 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,320$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.č. 817/10	2007	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 6 \text{ m} + 398,00 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,320 \cdot 0,95$	6 123,42
Technická hodnota	90,00 % z 6 123,42 €	5 511,08

2.3.3 Vodovodná prípojka na p.č. 817/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,320$
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. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} \cdot 59,09 \text{ €/bm} \cdot 2,320 \cdot 0,95$	911,64
Technická hodnota	80,00 % z 911,64 €	729,31

2.3.4 Vodomerná šachta na p.č. 817/10

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,50 = 1,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
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 na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,320 \cdot 0,95$	840,62
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 840,62 \text{ €}$	672,50

2.3.5 Kanalizačná prípojka na p.č. 817/10

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: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
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. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,320 * 0,95$	312,75
Technická hodnota	80,00 % z 312,75 €	250,20

2.3.6 Žumpa na p.č. 817/10**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: $2,00 * 4,50 * 2,50 = 22,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 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. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,320 * 0,95$	5 349,77
Technická hodnota	80,00 % z 5 349,77 €	4 279,82

2.3.7 Prípojka plynu na p.č. 817/10**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: 8,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,320 * 0,95$	248,79
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 248,79 \text{ €}$	199,03

2.3.8 Elektrická NN prípojka na p.č. 817/10**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: 12,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 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 NN prípojka na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,320 * 0,95$	390,64
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 390,64 \text{ €}$	312,51

2.3.9 Spevnené plochy terasy na p.č. 817/66**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,14 \cdot 6,45 \cdot 6,45 / 4 + 1,65 \cdot 2,33 = 36,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
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 terasy na p.č. 817/66	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,320 \cdot 0,95$	1 975,75
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,975,75 \text{ €}$	1 580,60

2.3.10 Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 817/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $62,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
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 z lomového kameňa na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,320 \cdot 0,95$	3 356,07
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 3\,356,07 \text{ €}$	2 684,86

2.3.11 Spevnené plochy z betónovej dlažby na p.č. 817/10

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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $21,50 * 1,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 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 z betónovej dlažby na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,320 * 0,95$	345,92
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 345,92 \text{ €}$	276,74

2.3.12 Oporný múr betónový na p.č. 817/10

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3,65 * 1,80 * 0,30 = 1,97 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 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 [%]
Oporný múr betónový na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,97 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,320 * 0,95$	224,13
Technická hodnota	80,00 % z 224,13 €	179,30

2.3.13 Vonkajšie schody do suterénu na p.č. 817/10**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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$ Počet merných jednotiek: $14 * 1,20 = 16,8 \text{ bm stupňa}$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$ 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 [%]
Vonkajšie schody do suterénu na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,320 * 0,95$	264,37
Technická hodnota	80,00 % z 264,37 €	211,50

2.3.14 Prístrešok nad vstupom do suterénu na p.č. 817/10**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ Počet merných jednotiek: $5,65 * 1,65 = 9,32 \text{ m}^2 \text{ ZP}$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$ 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 [%]
Prístrešok nad vstupom do suterénu na p.č. 817/10	2007	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,32 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 2,320 * 0,95	2 127,46
Technická hodnota	80,00 % z 2 127,46 €	1 701,97

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na p.č. 817/66	276 270,14	248 643,12
Garáž na parc.č. 817/67	26 607,09	23 281,20
Plot uličný drevený na p.č. 817/10	2 994,73	2 395,78
Studňa na parc.č. 817/10	6 123,42	5 511,08
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 817/10	911,64	729,31
Vodomerná šachta na p.č. 817/10	840,62	672,50
Kanalizačná prípojka na p.č. 817/10	312,75	250,20
Žumpa na p.č. 817/10	5 349,77	4 279,82
Prípojka plynu na p.č. 817/10	248,79	199,03
Elektrická NN prípojka na p.č. 817/10	390,64	312,51
Spevnené plochy terasy na p.č. 817/66	1 975,75	1 580,60
Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 817/10	3 356,07	2 684,86
Spevnené plochy z betónovej dlažby na p.č. 817/10	345,92	276,74
Oporný múr betónový na p.č. 817/10	224,13	179,30
Vonkajšie schody do suterénu na p.č. 817/10	264,37	211,50
Prístrešok nad vstupom do suterénu na p.č. 817/10	2 127,46	1 701,97
Celkom za Vonkajšie úpravy	16 347,91	13 078,34
Celkom:	328 343,29	292 909,52

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

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrajovej časti obce Hokovce, okres Levice, v miestnej časti Kráľovičová. Obec Hokovce má 503 obyvateľov /údaj k 31.12.2015/, je vzdialená cca 30 km juhovýchodným smerom od okresného mesta Levice, asi 2 km od kúpeľnej obce Dudince. V hodnotenom mieste prevláda individuálna bytová výstavba, je tu aj základná občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti obce, nachádzajú sa tu obecný úrad, obchody so základným spotrebným tovarom, základné služby, rekreačné objekty hotelového typu, reštaurácie, kostol. Z inžinierskych sietí je stavba napojená na elektrickú energiu, vodovod aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy /je pripravené aj pripojenie do obecnej kanalizácie, ktorá však zatiaľ nie je skolaudovaná/, dom má pripojenie aj na úžitkovú vodu z vlastnej studne. Dom je prístupný z uličnej cestnej komunikácii, prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste predpokladáme v súčasnom období dopyt nižší ako ponuku, najmä

s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané polohe, t.j. v súčasnom období 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 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, ktorý sa využíva na individuálne bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech záložného veriteľa Borislava Šika.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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 vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50

10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	63,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 63,47 / 180$	0,353
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 292\,909,52 \text{ €} * 0,353$	103 397,06 €

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 [m²]	Podiel	Výmera [m²]
817/10	zastavané plochy a nádvoria	967	967,00	1/1	967,00
817/11	záhrada	1969	1969,00	1/1	1969,00
817/49	záhrada	449	449,00	1/1	449,00
817/66	zastavané plochy a nádvoria	265	265,00	1/1	265,00
817/67	zastavané plochy a nádvoria	68	68,00	1/1	68,00
Spolu výmera					3 718,00

Obec:

Hokovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	1,10
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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,0940
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,0940$	3,63 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 3\,718,00 \text{ m}^2 * 3,63 \text{ €/m}^2$	13 496,34 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 817/10	3 510,21
parcelsa č. 817/11	7 147,47
parcelsa č. 817/49	1 629,87
parcelsa č. 817/66	961,95
parcelsa č. 817/67	246,84
Spolu	13 496,34

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rozostavaný rodinný dom na parc.č. 817/66 a Rozostavaná garáž na parc.č. 817/67 v k.ú. Hokovce, obec Hokovce, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 817/10, 817/11, 817/49, 817/66 a 817/67.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom na p.č. 817/66	803 6	0,00	201,41	1+1+1
Garáž na parc.č. 817/67	812 6	0,00	68,27	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	817/10	967,00
Pozemky	817/11	1 969,00
Pozemky	817/49	449,00
Pozemky	817/66	265,00
Pozemky	817/67	68,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 103 397,06 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 13 496,34 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na p.č. 817/66	87 771,02
Garáž na parc.č. 817/67	8 218,26
Plot uličný drevený na p.č. 817/10	845,71
Studňa na parc.č. 817/10	1 945,41
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 817/10	257,45
Vodomerná šachta na p.č. 817/10	237,39
Kanalizačná prípojka na p.č. 817/10	88,32
Žumpa na p.č. 817/10	1 510,78

Prípojka plynu na p.č. 817/10	70,26
Elektrická NN prípojka na p.č. 817/10	110,32
Spevnené plochy terasy na p.č. 817/66	557,95
Spevnené plochy z lomového kameňa na p.č. 817/10	947,76
Spevnené plochy z betónovej dlažby na p.č. 817/10	97,69
Oporný múr betónový na p.č. 817/10	63,29
Vonkajšie schody do suterénu na p.č. 817/10	74,66
Prístrešok nad vstupom do suterénu na p.č. 817/10	600,80
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 616,65
Spolu stavby	103 397,06
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 817/10 (967 m ²)	3 510,21
Pozemky - parc. č. 817/11 (1 969 m ²)	7 147,47
Pozemky - parc. č. 817/49 (449 m ²)	1 629,87
Pozemky - parc. č. 817/66 (265 m ²)	961,95
Pozemky - parc. č. 817/67 (68 m ²)	246,84
Spolu pozemky (3 718,00 m²)	13 496,34
Spolu VŠH	116 893,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	117 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 117 000,00 €

Slovom: Jedenstosedemnásttisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 10.5.2017

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
- 4.5 Technická dokumentácia rodinného domu
- 4.7 Fotodokumentácia