

Znalec: Ing. Štefan Miškovič, Šaľa ul. Tulipánová č. s. 1995/1
evidenčné číslo 912364

Zadávateľ: WEMOVE INVESTMEN a. s.
Žilina, Tvrdého č 793/21
v zastúpení Advokátska kancelária Patajová Pataj, s. r. o.
Banská Bystrica, J. Chalúpku 8

Číslo spisu (objednávky): objednaný písomne 2992015-2 zo dňa 10. 07. 2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 106/2015

Vo veci :

zistenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č. s. 78 s príslušenstvom, ostatnými objektmi a parcely číslo 1580/4 a 1580/6 v obci Jelka pre účel Dobrovoľnej dražby

Počet strán : 44 (z toho 13 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 78 vrátane príslušenstva a ostatných objektov s pozemkom - parcely číslo 1580/4 a 1580/6 v katastrálnom území Jelka, okres G a l a n t a, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov so závadami.

2. Dátum vyžiadania posudku : 10. 07. 2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebne technického stavu) : 24. 08. 2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 18. 10. 2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 1706 zo dňa 16. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - originál.

Výpis z katastra nehnuteľností na parcelu číslo 1595/2 zo dňa 18. 10. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - originál.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list k. ú. Jelka vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 16. 08. 2015 - originál.

Podklady od zadávateľa - odborné posúdenie P - 19752 - 08 - kópia.

Podklady od zadávateľa - odborné posúdenie P - 23026 - 09 - kópia.

5.2 Získané znalcom :

Čestné prehlásenie manžela vlastníčky o údajoch dania do užívania pôvodnej hlavnej stavby, ako i prislúchajúcich objektov - ústne podanie.

Zameranie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti - originál.

Foto dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - originál.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky číslo 626/2007 Z.z., vyhlášky číslo 605/2008 Z. z. a vyhlášky číslo 47/2009 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 33 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v znení vyhlášky číslo 500/2005 Z.z a vyhlášky 534/2008 Z. z.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa :

Zadávatel' znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť napriek písomnej výzve, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona číslo 527/2002 Z. z. v znení noviel, na základe dostupných údajov ktoré má dražobník k dispozícii.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR číslo 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky číslo 626/2007 Z.z., vyhlášky číslo 605/2008 Z. z a vyhlášky 47/2009 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ murovaného rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2015.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva číslo 1706 k. ú. Galanta

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela číslo 158042 zastavaná plocha o výmere 644 m²

parcela číslo 1580/6 záhrada o výmere 697 m²

Stavby

Rodinný dom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4

B. Vlastníci:

1. M O R V A I O V Á Eva rod. Hakszerová (04. 07. 1970)

1/1

C. Ťarchy:

Podľa doloženého LV číslo 1706.

Iné údaje:

Geometrický plán 22801677 KOV.15/96.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24. 08. 2015 za účasti p. Morvaia Štefana - manžela vlastníčky.

Zameranie vykonané dňa 24. 08. 2015

d) Porovnanie technickej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom, nakoľko nebola predložená, skutkový stav je však zakreslený v doloženom dispozičnom nákrese prílohe znaleckého posudku. Doklady o veku stavby sa priamo nezachovali, podľa doložených dokladov a čestného prehlásenia je užívanie stavby pôvodného rodinného domu od roku 1960, údaje o umiestnení stavby na pozemku nezodpovedajú skutočnosti.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom :

Právna dokumentácie nie je v súlade so skutkovým stavom, nie je presne zameraný rodinný dom, je však zapísaný v katastri podľa pôvodného zamerania. Murovaná drobná budova komory za domom má zastavanú plochu menšiu ako 25 m², nie je zachytená v katastri, nie je potrebné aby bola aj vlastnícky vydokladovaná. Drevená pergola za domom má zastavanú plochu menšiu ako 25 m², túto nie je potrebné vlastnícky obdobne vydokladovať.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia a stavieb ktoré sa nezapisujú do katastra :

Rodinný dom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4 (podľa doloženého snímku z KM nezodpovedá skutkový stav v prírode)

Oplotenie pozemku

Narážaná studňa vo dvore

Murovaná komora za domom na parcele číslo 1580/4

Drevená pergola vo dvore na parcele číslo 1580/4

Vonkajšie úpravy (vodovodná prípojka z vlastnej studne, rozvodná šachta nad studňou, kanalizačná prípojka do betónovej žumpy, betónová vsakovacia žumpa vo dvore, plynová prípojka do domu, spevnené betónové plochy okolo domu, domáca vodárnička)

Pozemok - parcely číslo 1580/4 a 1580/6 podľa doloženého LV číslo 1706

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia :
Neboli žiadne.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4

POPIS STAVBY

Je jednopodlažný nepodpivničený objekt s krovovou strechou postavený v rovinnom teréne radovej zástavby priľahlého uličného domoradia popri vedľajšej ulici v plne okrajovej časti obce Jelka. Podľa výsledku miestneho šetrenia, ako i predložených dokladov je možné konštatovať že je to obytná budova, ktorá je určená predovšetkým na rodinné bývanie podľa doloženého dokladu listu vlastníctva, so samostatným vchodom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty a dve nadzemné podlažia a podkrovie, ohodnocuje sa ako rodinný dom. Funkčne i užívateľsky je členený na jednu bytovú jednotku umiestnenú na prvom nadzemnom podlaží. Osadený je čelnou stenou od hranice parcely na vzdialenosť cca 6,10 a priľahlého chodníku. Prízemie je osadené od úrovni upraveného okolitého terénu dvora vo výške 0,10 m a od nivelety príľahlej obecnej komunikácie. Pôvodný dom bol daný do užívania na základe prehlásenia, ako i porovnania konštrukčne materiálového vyhotovenia cca v roku 1960 a pozostával zo vstupného otvoreného gánku, prednej izby, kuchyne, zadnej izby a zadnej komory. Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu. Terajšími vlastníkami bol dom podľa udania v roku 1998 dostavaný o pozdĺžnu prístavbu a postupne modernizovaný do stavu ku dňu miestnej obhliadky ktorý je popísaný v ďalšom. Užívateľsky je dom delený na jednu obytnú jednotku. V roku 2000 bol na dome v súvislosti s modernizáciou domu zrekonštruovaný krov avšak z použitého materiálu ako i vymenená krytina. V pôvodnej stavbe domu bola podľa udania od roku 1993 zriadená kúpeľňa a kuchyňa. Vykurovanie domu bolo zriadené pôvodne ako lokálne na tuhé palivo. Posledné roky ale hlavne od roku 1998 terajší vlastník na dome vykonal podstatné rekonštrukcie prvkov krátkodobej životnosti. Zároveň boli zhotovené úplne nové vonkajšie i vnútorné omietky, podlahy prevažne nanovo zhotovené, nanovo zriadená kuchyňa, čiastočne rozvody elektroinštalácie. Celkove bola zhodnotená údržba domu, čo je viditeľné i na zistenom stavebne technickom stave.

Celkové konštrukčné vyhotovenie, ako i použité materiály zodpovedajú primeranému štandardu v čase výstavby.

Technický popis konštrukčných prvkov dlhodobej životnosti :

-z á k l a d y pôvodnej časti z pálených tehál do výšky cca 0,10 m od pôvodného RT vrátane pôvodne zhotovenej izolácie proti zemnej vlhkosti pod pristavanou časťou domu vrátane izolácie bez viditeľného porušenia

-m u r i v o pôvodnej časti je murované v skladobnej hrúbke do 50 cm bez viditeľnej vzliňajúcej vlhkosti, prasklín a iného porušenia, pristavaná časť v hrúbke do 30 cm z vonkajšej strany zateplená EPS v hrúbke do 6 cm

-s t r o p y drevené trámčekové s omietnutým podhľadom, bez viditeľného porušenia drobnými prasklinami, nad prístavbou len podbitie strešnej konštrukcie vrátane zateplenia EPS doskami

-s c h o d y neinštalované len príložný rebrík podľa vyznačenia v zadnej časti domu cez drevené štítové ukončenie

-k r o v sedlová väznicová sústava, voľným okom bez viditeľného porušenia statiky krovu nanovo repasovaná a zhotovená v roku 2000 z čelným a zadným dreveným štítom

Celkový stavebne technický stav popísaných prvkov dlhodobej životnosti je zhodnotený oproti zistenému veku, v dôsledku vykonanej rekonštrukcie a pravidelnej údržby je dom v takom stave, ako je vyššie popísané. Celkové opotrebenie je počítané analytickou metódou pri zohľadnení celkového stavu a predpokladanej životností jednotlivých konštrukčných prvkov podľa zistenej skutočnosti.

Technický popis prvkov krátkodobej životnosti :

-k r y t i n a asfaltový šindel na zadoskovaní nanovo zabudovaný v roku 2000, vekom primerane opotrebovaný

-k l a m p i a r s k e k o n š t r u k c i e nanovo osadené žľaby a zvody, oplechovanie prienikov strechy, z časti i parapetov

-v o n k a j š i e o m i e t k y bamitové šúchané omietky z čelnej a dvorovej strany na zateplovacom systéme, od suseda a zadnej strany dvora len vápenné hrubé

-o b k l a d y nerealizované, len marmolitový soklík do výšky cca 45 cm od úrovne okolitého terénu z čelnej a dvorových strán podľa doloženej foto dokumentácie

-v n ú t o r n é o b k l a d y realizované v kúpeľni do výšky 1,70 m a v kuchyni okolo umývadla a kuchynskej linky

-d v e r e prevažne drevené plné hladké i presklené s doskovými a oceľovými zárubňami vo všetkých miestnostiach domu, na vstupnom zádverí latkové s jednoduchým zasklením

-o k n á prevažne drevené zdvojené pôvodné s plastovými vonkajšími roletami, v prístavbe drevené s izolačným zasklením

-p o d l a h y o b y t n ý c h m i e s t n o s t í nanovo zhotovené betónové s cementovým poterom a voľne položeným kobercom prípadne PVC povlakom, v obytnej hale je laminátová podlaha

-p o d l a h y o s t a t n ý c h m i e s t n o s t í v kuchyni a kúpeľni je keramická dlažba, ostatné len povlakové

-v y k u r o v a n i e pôvodne od roku 1998 inštalované lokálne na plynne palivo, inštalované plechové vykurovacie telesá 5 ks, v čase miestnej obhliadky len lokálne na tuhé palivo v počte jeden kus

-e l e k t r o i n š t a l á c i a svetelná na ističe pod povrchom omietok čiastočne nanovo zrekonštruovaná v roku 1998 s vývodom na 380 V

-r o z v o d v o d y nanovo inštalovaný rozvod studenej a teplej vody s pozinkovaného potrubia v kúpeľni a kuchyni

Celkový stavebne technický stav prvkov krátkodobej životnosti je primeraný zistenému veku, údržba primeraná, nakoľko sú prevažne všetky prvky nanovo vymenené v roku 1998-2000. Opotrebenie je zohľadnené tak ako u prvkov dlhodobej životnosti výpočtom analytickou metódou, so zohľadnením ich zisteného technického stavu jednotlivo.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Podlažie je členené podľa doloženého dispozičného náčrtu na vstupné zatvorené zádverie, zadnú kuchyňu so špajzou, chodbu, kúpeľňu, WC, štyri obytné miestnosti s obytnou halou. Kuchyňa je vybavená sporákom na plynové palivo s elektrickou rúrou vrátane obkladu okolo umývadla a bežnej obchodnej kuchynskej linky, plechovým smaltovaným umývadlom s ventilovou výtokovou batériou a lokálnym vykurovacím telesom na tuhé palivo. Kúpeľňa je vybavená smaltovanou vaňou vrátane obkladu vane a kúpeľne do výšky 170 cm, keramickým umývadlom, a ventilovými výtokovými batériami, príprava TUV je elektrickým ohrievačom umiestneným v špajze domu spolu s domácou vodárenskou. Splachovacie WC v dome je umiestnené pri kúpeľni, stavebne odčlenené drevenou priečkou. Hlavný vstup do domu je priamo z prednej bočnej strany dvora podľa vyznačenia, ďalší je zriadený v zadnej časti cez kuchyňu. Vybavenie podlažia je štandardné a taktiež s primeranými povrchovými úpravami a použitými materiálmi v čase výstavby a modernizácie v roku 1993. Pod omietkou sú zriadené len rozvody svetelnej elektroinštalácie. Vykurovanie bolo riešené ako lokálne s plechovými vykurovacími telesami na plynové palivo, v čase miestnej obhliadky lokálnym sporákom na tuhé palivo v celkovej počte jeden kus. Okná sú pôvodné drevené dvojité s vonkajšími plastovými žalúziami, čiastočne repasované s izolačným sklom, dvere prevažne drevené rámové s doskovými zárubňami, vchodové obdobné s jednoduchým zasklením.

Prístavba z roku 1998

Podlažie je členené podľa doloženého dispozičného náčrtu na vstupné zádverie, prednú obytnú izbu, obytnú halu a zadnú miestnosť kuchynky. Podlažie bolo dostavané terajším vlastníkom, stropná konštrukcia je tvorená len podbitím predĺženej časti krovu, teda bez vyhotovenej stropnej konštrukcie, čo je zohľadnené vo výpočte zistenej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	4,90*(11,87+4,51)	80,26	
1. NP	1998	3,57*15,12	53,98	
Spolu 1. NP			134,24	120/134,24=0,894

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvodny, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
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	130
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
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 svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5775

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	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	88
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 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	763

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5775 + 763 * 0,894) / 30,1260$	214,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	14,70	1960	150	55	5,39
2	Zvislé konštrukcie	13,00	1960	100	55	7,15
3	Stropy	11,62	1960	100	55	6,39

4	Zastrešenie bez krytiny	8,79	1960	100	55	4,83
5	Krytina strechy	14,61	2000	40	15	5,48
6	Klmpiarske konštrukcie	1,30	2000	30	15	0,65
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,12	1998	50	17	2,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,36	2000	30	15	1,68
9	Vnútorné keramické obklady	1,68	1993	35	22	1,06
10	Schody	0,00	1960	0	0	0,00
11	Dvere	2,06	1998	50	17	0,70
12	Vráta	0,00	1960	0	0	0,00
13	Okná	3,82	2000	50	15	1,15
14	Povrchy podláh	3,29	1993	35	22	2,07
15	Vykurovanie	0,31	1998	25	17	0,21
16	Elektroinštalácia	7,95	1993	35	22	5,00
17	Bleskozvod	0,00	1960	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,53	1993	35	22	0,96
19	Vnútorná kanalizácia	0,31	1993	35	22	0,19
20	Vnútorný plynovod	0,54	1998	35	17	0,26
21	Ohrev teplej vody	0,99	1993	25	22	0,87
22	Vybavenie kuchýň	3,03	1998	25	17	2,06
23	Hygienické zariadenia a WC	0,99	1993	35	22	0,62
24	Výťahy	0,00	1960	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2000	0	0	0,00
	Opotrebenie					48,80%
	Technický stav					51,20%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	214,34 €/m ² *134,24 m ² *2,281*0,95	62 349,66
Technická hodnota	51,20% z 62 349,66	31 923,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	62 349,66	31 923,03
Spolu	62 349,66	31 923,03

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: murovaná komora za domom podľa vyznačenia na parcele číslo 1580/4

POPIS STAVBY

Je jedno podlažná nepodpivničená drobná stavba s pultovou strechou postavaná ako samostatne stojaca vo dvore za hlavnou stavbou podľa udania v roku 1975. Účelovo je užívaná ako kurín a sklad ako príslušenstvo k hlavnej stavbe domu. Stavebné povolenie ani užívacie nebolo predložené. Celková zastavaná plocha je menšia ako 25,00 m², podľa doloženej snímky z KM nie je zachytená v katastri, nie je však potrebné, aby bola vlastnícky vydokladovaná. K celkovému konštrukčnému zloženiu stavby.

-z á k l a d y zhotovené z prostého betónu do výšky cca 0,15 m od úrovni okolitého terénu

-m u r i v o murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 15 cm, nevykazujúce porušenia obvodového muriva

-s t r o p y nevyhotovené len ako drevené podbitie krovu

-k r o v realizovaný ako pultová strecha bez využiteľného podkrovia na skladové účely

-k r y t i n a vlnitý pozinkovaný plech na riedkom rošte

-v o n k a j š i e o m i e t k y nevyhotovené

-v n ú t o r n é o m i e t k y nie sú realizované

-e l e k t r o i n š t a l á c i a nerealizovaná

-o k n á neosadené

-d v e r e drevené latové do drevených zárubní

-p o d l a h y hrubé betónové bez ďalšej povrchovej úpravy

-v y k u r o v a n i e nerealizované

-k l a m p i a r s k e k o n š t r u k c i e neosadené žľaby a zvody

Celkový stavebne technický stav objektu je primeraný zistenému veku. Celkovú životnosť je možné použiť v podľa prílohy číslo 9 ÚSI ŽU strana 112 položka číslo 6 v hornej hranici na 80 rokov. Opotrebenie je potom vyčíslené vzhľadom k dosiahnutému veku lineárnou metódou.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Podlažie je členené na jednu miestnosť samostatne prístupnú z príľahlého dvora. Miestnosť je užívaná ako kurín a sklad.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	2,05*2,65	5,43	18/5,43=3,315

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3330 + 0 * 3,315) / 30,1260$	110,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110,54 \text{ €/m}^2 * 5,43 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	1 300,67
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 1 300,67$	650,34

2.2.2 Plot: pred záhradky a predného dvora od ulice

Pozostáva z betónového základu a betónovej podmurovky v skladobnej hrúbke do 20 cm neomietnutej pri výške 35 cm vrátane murovaných stĺpikov do ktorých je osadené latkové oplotenie na zvlakoch pri výške 125 cm vrátane vstupnej latkovej brány a bránky, zriadený podľa udania v roku 2001.

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	6,90m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,90m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	8,63m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	2 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: $5,30+1,60 = 6,90$ m
 Pohľadová plocha výplne: $6,90*1,25 = 8,63$ m²
 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 [%]
pred záhradky a predného dvora od ulice	2001	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,90\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 8,63\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,281 * 0,95$	1 890,08
Technická hodnota	76,67 % z 1 890,08 €	1 449,12

2.2.3 Plot: dvora z bočnej strany od poľa

Pozostáva z ocelových stĺpikov obetonovaných bez betónového medzi prahu na ktorých je uchytené drôtené pletivo pri výške 175 cm, zriadený podľa udania v roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	46,80m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	81,90m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 46,80 m
 Pohľadová plocha výplne: $46,80 * 1,75 = 81,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dvora z bočnej strany od poľa	1985	30	5	35	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(46,80\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 81,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,281 * 0,95$	2 809,91
Technická hodnota	14,29 % z 2 809,91 €	401,54

2.2.4 Studňa: narážaná z pozinkovaných rúr 6/4" - Narážaná

Je situovaná v prednej časti dvora, zriadená ako narážaná z pozinkovaných rúr do hĺbky 8,60 m od úrovne podlahy v šachte podľa udania v roku 1985. Je užívaná na zásobovanie domu a závlahu priľahlej záhrady domácou vodáreničkou úžitkovou vodou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 8,6 m
Priemer: 50 mm
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 [%]
narážaná z pozinkovaných rúr 6/4"	1985	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 8,6\text{m} + 71,03 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,281 * 0,95$	1 264,24
Technická hodnota	40,00 % z 1 264,24 €	505,70

2.2.5 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka z vlastnej studne

Je vedená od rozvodnej šachty pri dome v zadnej časti dvora a odtiaľ do domu podľa vyznačenia v doloženej situácii zriadená v roku 1985.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,20 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 z vlastnej studne	1985	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,2 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	85,47
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 85,47 \text{ €}$	34,19

2.2.6 Vonkajšia úprava: rozvodná šachta na studňu

Je situovaná v zadnej časti dvora pri drevenej pergole zriadená ako betónová s oceľovým poklopom pôvodná z roku 1985.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 2,80 * 1,70 = 5,71 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
rozvodná šachta na studňu	1985	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,71 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,281 * 0,95$	3 224,11
Technická hodnota	50,00 % z 3 224,11 €	1 612,06

2.2.7 Vonkajšia úprava: plynová prípojka do domu

Je vedená z verejného rozvodu k plynomeru pri uličnom oplotení a odtiaľ do rodinného domu zriadená v roku 2000.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 1,50 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 [%]
plynová prípojka do domu	2000	15	30	45	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	49,63
Technická hodnota	66,67 % z 49,63 €	33,09

2.2.8 Vonkajšia úprava: kanalizačná prípojka do betónovej žumpy

Je vedená z domu podľa vyznačenia v doloženej situácii od betónovej žumpy v zadnej časti dvora nanovo zriadená v roku 1993.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,90 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 do betónovej žumpy	1993	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,9 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	224,89
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 224,89 \text{ €}$	125,94

2.2.9 Vonkajšia úprava: betónová žumpa vo dvore

Je situovaná podľa vyznačenia v doloženej situácii v zadnej časti dvora zriadená ako betónová neizolovaná s možnosťou odčerpávania v roku 1993.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 5 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 [%]
betónová žumpa vo dvore	1993	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,281 * 0,95$	1 168,85
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 1 168,85 \text{ €}$	311,73

2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnené betónové plochy okolo domu

Sú zriadené ako betónové prístupové chodníky k domu a rôzne účelové plochy v hospodárskom dvore podľa vyznačenia zriadené v roku 1985.

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: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 18,80 m² 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 [%]
spevnené betónové plochy okolo domu	1985	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 *$ 0,95	351,57
Technická hodnota	50,00 % z 351,57 €	175,79

2.2.11 Vonkajšia úprava: domáca vodárnička v rozvodnej šachte

Je umiestnená v špajze domu, osadená ako 60 l s kompletným vybavením v roku 1993.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
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 [%]
domáca vodárnička v rozvodnej šachte	1993	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,281 * 0,95$	478,33
Technická hodnota	26,67 % z 478,33 €	127,57

2.2.12 Vonkajšia úprava: drevená pergola

Podlažie tvorí drevená stĺpiková konštrukcia stavebne uchytená do zeme ukotvením, bez výplne s pultovou strešnou konštrukciou zatiaľ bez strešnej krytiny nanovo zriadená podľa udania v roku 2005. Celkové konštrukčné vyhotovenie je zrejmé z doloženej foto dokumentácie.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,00 \times 3,00 = 9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 [%]
drevená pergola	2005	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	1 210,52
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 1 210,52 \text{ €}$	807,05

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4	62 349,66	31 923,03
murovaná komora za domom podľa vyznačenia na parcele číslo 1580/4	1 300,67	650,34
Ploty		
pred záhradky a predného dvora od ulice	1 890,08	1 449,12
dvora z bočnej strany od poľa	2 809,91	401,54
Celkom za Ploty	4 699,99	1 850,66

narážaná z pozinkovaných rúr 6/4"	1 264,24	505,70
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka z vlastnej studne	85,47	34,19
rozvodná šachta na studňu	3 224,11	1 612,06
plynová prípojka do domu	49,63	33,09
kanalizačná prípojka do betónovej žumpy	224,89	125,94
betónová žumpa vo dvore	1 168,85	311,73
spevnené betónové plochy okolo domu	351,57	175,79
domáca vodárnička v rozvodnej šachte	478,33	127,57
drevená pergola	1 210,52	807,05
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 793,37	3 227,42
Celkom:	76 407,93	38 157,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a, Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne okrajovej severne východnej časti obce Jelka. Umiestnená je popri vedľajšej obecnej ceste v okrajovej polohe v zástavbe priľahlých nových rodinných domov, prístupnej z neďalekej štátnej prietahovej cesty 510 zo smeru Sládkovičovo smer Kráľová pri Senci cez obec Hrubá Borša. Ku stavbe prináležia vlastné nespevnené parkovacie plochy verejného priestranstva, ako vlastné vstupy z miestnej komunikácie, prístup je priamo z uvedenej cesty. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako plne okrajovú s dobrým napojením. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádza žiadna predajňa potravín, len v nákupnom komplexe na námestí miestnej časti, do centra obce je peši 15 - 20 minút kde sa nachádza predajňa potravín, vlastná obecná administratíva a obchodné aktivity, k autobusovej zastávke je peši cca 15 - 18 minút, železničná stanica je v obci dostupná v rámci extravilánu do 15 min v meste Sládkovičovo. V obci je zriadené zdravotné stredisko, základná škola a škola so špeciálnym zameraním. Obdobne je tu situovaná prečerpávacía budova vodného zdroja pitnej vody pre okolité okresy, ako i podnik ALU - Jelka. Oproti domu je situovaná obecná pekáraň. V mieste nehnuteľnosti je primeraný záujem o kúpu obdobných nehnuteľností vzhľadom k pomerne dobrej dostupovej vzdialenosti do okresného mesta Senec cca 20 km a 35 km do hlavného mesta Bratislavy. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k uvedeným mestám hodnotím ako s výborným prepojením, možnosť zamestnania je obdobne v uvedenom okresnom a hlavnom meste.

b, Analýza využitia nehnuteľnosti :

Ide o rodinný dom určený na obytné účely s primeraným až nižším štandardným vybavením v čase zhotovenia. Objekt nie je vhodné využívať na iné obchodné, príp. výrobné účely, nakoľko sa nachádza prevažne v lokalite so zástavbou rodinných domov. V danej lokalite je možnosť prechodne využívať nehnuteľnosti k prenájmu na prechodné bývanie v letnom období, avšak nie je uvažované s výnosom.

c, Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti inou formou ako je užívanie k obytným účelom, čo nie je v rozpore ani s územne plánovacími zámermi obce. Podľa doloženého dokladu listu vlastníctva na nehnuteľnosti už viaznu ťarchy záložného a exekučného práva podľa doloženého LV. Prístup k nehnuteľnosti je plne z verejného priestranstva bez akéhokoľvek obmedzenia.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Nehuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce Jelka s primeraným záujmom o kúpu porovnateľných nehnuteľností, na ktorý vyplýva jednak celková poloha umiestnenia domu vzhľadom k existujúcej zástavbe, celkové stavebne technické riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti zhotovenej v čase a predovšetkým umiestnenie v danom regióne spádovej okolia Senec až Bratislava. Na základe týchto skutočností, s prihliadnutím k celkovému jednoduchému dispozičnému usporiadaniu domu s primeraným štandardom vybavenia sa priemerný koeficient predajnosti v hornej hranici 0,30 upravil o maximálne možné navýšenie teda v hodnote 0,45 pričom takto vystihuje danosti trhu, nakoľko sa jedná o primerane vhodný rodinný dom účelovo v zistenom stave použiteľný na obytné účely s jednou bytovou jednotkou a nižším štandardom bývania v čase zhotovenia. Je situovaný popri vedľajšej obecnej komunikácii so zvýšenou premávkou, postačujúcim prístupom k autobusovej zastávke, úplnou technickou vybavenosťou okrem káblovej televízie, ako i predovšetkým vhodnou orientáciou dvora k svetovým stranám.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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 výrazne nižší	V.	0,045	13	0,59
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,248	6	1,49
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,248	9	2,23
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,248	5	1,24
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
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.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,450	9	4,05
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,248	4	0,99

19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	80,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 80,55 / 180$	0,448
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 38\,157,15 \text{ €}$ $* 0,448$	17 094,40 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: parcely vedené ako zastavaná plocha a záhrada POPIS

Parcely sú podľa súboru popisných informácií katastra vedené ako zastavaná plocha a záhrada, v skutočnosti však jedna je zastavaná stavbou rodinného domu č. s. 78 v plne okrajovej zastavanej časti obce Jelka. Pri stanovení východiskovej hodnoty pozemku bolo brané do úvahy umiestnenie nehnuteľnosti v rámci daného regiónu, ako i skutočné reálne podmienky trhu, na základe čoho bola hodnota odvodená od oblasti z ktorej vyplýva zvýšený záujem teda okresného mesta Senec a Galanta, ako aj blízkeho okolia Bratislava, pričom za primeranú bola stanovená hodnota 7,97 € a nie hodnota 3,32 € vyplývajúca z počtu obyvateľov.

Všeobecná situácia : jedná sa o pozemok v okrajovej primerane rušne obytnej časti prevažne s príľahlým extravilánom obce a zástavbou rodinných domov, vzdialenejšou zástavbou obchodných a prevádzkových budov v okrajovej polohe obce s počtom obyvateľov do 5 000

Intenzita využitia : sú to lokality s parcelami zastavanými štandardnými rodinnými domami, úplným technickým vybavením

Dopravné spojenie s obcou : spojenie s centrom obce je peši cca 12 - 15 minút a vlastným autom do 5 minút, v dosahu do 15 minút je miestna autobusová zastávka, avšak podstatne vzdialenejšia je železničná stanica v dosahu do 15 minút autom v meste Sládkovičovo

Obchodná alebo priemyselná poloha : ide o výhradne o obytnú zónu s plne vzdialenou obchodnou a administratívnou vybavenosťou v centre obce

Vybavenie pozemku : parcely sú vedené ako zastavaná plocha a záhrada, v mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu, okrem káblovej televízie a rozvodov verejnej gravitačnej kanalizácie

Povyšujúce faktory : v mieste nehnuteľnosti je primerane zvýšený záujem o kúpu obdobných nehnuteľností vzhľadom k okolitej zástavbe príľahlých rodinných domov,

vhodnému okrajovému situovaniu v rámci spádovej oblasti mesta Bratislava, plne zachycujúcej migráciu obyvateľstva z titulu pracovných príležitostí hlavne južnej časti Slovenska a bezprostredne prilahlých dedín. Vychádzajúc z celkovej dispozície umiestnenia parcely, veľmi dobrej orientácie dvora a záhrady sa použil koeficient "kz" v nezmenenej hodnote 1,00 nakoľko dosiahnutá hodnota je zohľadnená vo vyššie uvedení skutočnostiach.

Redukujúce faktory : neboli zistené

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1580/4	zastavané plochy a nádvorcia	644	644,00	1/1	644,00
1580/6	záhrada	697	697,00	1/1	697,00
Spolu výmera					1 341,00

Obec:

Jelka

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	0,85
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,4172
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4172$	11,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{POZ}} = M * V\check{S}_{H_{MJ}} = 1\,341,00 \text{ m}^2 * 11,30 \text{ €/m}^2$	15 153,30 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1580/4	7 277,20
parcela č. 1580/6	7 876,10
Spolu	15 153,30

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : rodinný dom s pozemkom a príslušenstvom a ostatnými objektmi

Názov : rodinný dom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4

Adresa : J e l k a

Vlastník : M O R V A I O V Á Eva rod. Hakszerová

Užívateľ : M O R V A I O V Á Eva rod. Hakszerová

Výpis z KN : LV číslo 1706

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4	803 6 KS 1110	525,00	134,24	1
murovaná komora za domom podľa vyznačenia na parcele číslo 1580/4	812 7 KS 1252	22,00	5,43	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
parcely vedené ako zastavaná plocha a záhrada	1580/4	644,00
parcely vedené ako zastavaná plocha a záhrada	1580/6	697,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 17 094,40 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 15 153,30 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 78 na parcele číslo 1580/4	14 301,51
murovaná komora za domom podľa vyznačenia na parcele číslo 1580/4	291,35
Ploty	
pred záhradky a predného dvora od ulice	649,21
dvora z bočnej strany od poľa	179,89
Spolu za Ploty	829,10
narážaná z pozinkovaných rúr 6/4"	226,55
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka z vlastnej studne	15,32
rozvodná šachta na studňu	722,20
plynová prípojka do domu	14,82
kanalizačná prípojka do betónovej žumpy	56,42
betónová žumpa vo dvore	139,66
spevnené betónové plochy okolo domu	78,75
domáca vodárnička v rozvodnej šachte	57,15
drevená pergola	361,56
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 445,88
Spolu stavby	17 094,40
Pozemky	
parcely vedené ako zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 1580/4 (644 m ²)	7 277,20
parcely vedené ako zastavaná plocha a záhrada - parc. č. 1580/6 (697 m ²)	7 876,10
Spolu pozemky (1 341,00 m²)	15 153,30
Spolu VŠH	32 247,70
Zaokrúhlená VŠH spolu	32 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **32 200,00 €**

Slovom: **Tridsaťdvatisícdivesto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené, v časti ťárch sú už vedené zápisy záložného práva podľa doloženého LV. Nie sú uvedené prípadné ďalšie riziká možných súdnych sporov, alebo ťárch, ktoré nie sú uvedené v doloženom doklade LV, nakoľko tieto počas spracovania posudku neboli znalcovi poskytnuté.

V Š a l i dňa 18.10.2015

Ing. Štefan Miškovič

IV. PRÍLOHY

Celková situácia umiestnenia domu na ohodnocovanom pozemku - 1*.

Skreslenie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti - 1*.

Celková situácia umiestnenia ohodnocovanej nehnuteľnosti v obci Jelka - 1*.

Celková situácia umiestnenia ohodnocovanej nehnuteľnosti v danom regióne - 1*.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list k. ú. Jelka vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 16. 08. 2015 - 1*.

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 1706 zo dňa 16. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - 2*.

Výpis z katastra nehnuteľností na parcelu číslo 1595/2 zo dňa 18. 10. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - 1*.

Podklady od zadávateľa - odborné posúdenie P - 19752 - 08 - 1*.

Podklady od zadávateľa - odborné posúdenie P - 23026 - 09 - 1*.

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku značky 2992015-2 zo dňa 10.7.2015-1*

Foto dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 2*.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912364.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 106/2015 znaleckého denníka číslo 19.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 106/2015.

Ing. M i š k o v i č Štefan