**Znalec:** Ing. Ivan Širka Riečka č.23, 974 01 Banská Bystrica

evidenčné číslo znalca 914 426, č.t.048/4197006, 0904/640414, 0903/822117,

e-mail: [ivansirka23@gmail.com](mailto:ivansirka23@gmail.com), ivansirka2@minv.sk

**Zadávateľ:** WEMOVE INVESTMENT a.s., Vojtecha Tvrdého 793/21, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zadávateľa  č. 3012015-2 z 10.7.2015

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**47/2015**

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom s. č. 344 na parc. KNC č. 392/2 a pozemok parc. KNC č. 392/2 zapísaných na liste vlastníctva číslo 103, k. ú. Keť , obec Keť, okres Levice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby.

**Počet listov (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 47 strán ( z toho 15 príloh )

**Počet odovzdaných vyhotovení**: 3 + 1 x archívne paré

I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov: Rodinný dom s. č. 344 na parc. KNC č. 392/2 a pozemok parc. KNC č. 392/2 zapísaných na liste vlastníctva číslo 103, k. ú. Keť, obec Keť, okres Levice za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby

**2. Dátum vyžiadania posudku:**

Písomná objednávka z 10.7.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**

8. 8. 2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:**

8. 8. 2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.1 Dodané zadávateľom :**

* Objednávka znaleckého posudku
* Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti za účelom vykonania znaleckého ocenenia
* Odborné posúdenie nehnuteľnosti vrátane výkazov pre ich hodnotenie

**5.2 Získané znalcom :**

* Zameranie a zistenie skutkového stavu
* Fotodokumentácia
* Výpis z listu vlastníctva č. 103 k. ú. Keť vytvorený cez katastrálny portál
* Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
* Prieskum realitného trhu v mieste

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

**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

• Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.

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

• Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre

znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

• Vyhláška č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách,

náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

•Vyhláška č. 500/2005 ktorou sa mení a dopĺňa 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

• Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov od prof. Majdúcha

• Zákon č. 162/1995 Z.z. o  katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k

nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

• Zákon č. 173/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR š. 162/1995 Z.z.

• Zákon č 50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku ( stavebný zákon ) v znení

neskorších predpisov

• Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

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

predpisov

• Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

• Zákon 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov

• Indexy cien stavebných prác , www.reality.sk, www.trh.sk

• STN 73 4055 Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ resp. užívateľ nehnuteľnosti odmietne prístup k nehnuteľnosti napriek písomne zaslanej výzve požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, resp. ktoré znalec získal o nehnuteľnosti z nezávislých zdrojov.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Podklad za účelom výkonu záložného práva dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi :

- porovnaním

- kombinovanou metódou

- výnosovou metódou ( pozemky)

- metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

**Definícia pojmov**

*Všeobecná hodnota (VŠH)*

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnené neprimeranou pohnútkou.

*Východisková hodnota stavieb (VH)*

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

*Technická hodnota (TH)*

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

*Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby*

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

*Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:*

**VH = M \* (RU \* kCU \* kv \* kZP \* kVP \* kK \* kM) (EUR)**

**M** - počet merných jednotiek, najčastejšie m3 obstavaného priestoru (budovy, haly), m2 zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).

**RU** - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2015.

**kCU** - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 2. štvrťroku 2015

**kv** - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.

**kZP** - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

**kVP** - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

**kK** - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti os použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

**kM** - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Výpočet východiskovej hodnoty rodinného domu je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Základná hodnota rozpočtového ukazovateľa za 1 m2 zastavanej plochy rodinného domu a následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 12.70 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

*Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:*

**TH = TS \* VH (EUR)**

**100**

**TH** - technická hodnota stavby (EUR)

**TS** - technický stav stavby (%)

**VH** - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím sa konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb.

*Všeobecná hodnota stavieb*

**Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

*Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH*

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie VŠH nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť - rodinný dom, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

*Metóda polohovej diferenciácie pre stavby*

Táto metóda bola aplikovaná na rodinný dom, vychádza zo základného vzťahu:

**VŠHs = TH \* kPD (EUR)**

**TH** - technická hodnota stavieb

**kPD** - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky prenásobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2015 k CU = 2,281).

Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - rodinného domu som stanovil upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

*Všeobecná hodnota pozemkov*

- metódou polohovej diferenciácie

- porovnaním

- výnosovou metódou

**Pri použití metódy polohovej diferenciácie** sa pozemky delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta),z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

**Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním** sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie ( doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

**Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.

Výnosová hodnota pozemku (formou prenájmu) sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

[€/rok]



kde:

VŠHPMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m2],

k – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná (100+N)/100, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.:

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaisti ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo organ štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá ma predmet dražby v držbe, neumožni vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Okres: Levice

Obec: Keť

Katastrálne územie: Keť

**Podľa výpisu z  listu vlastníctva č. 103**

*ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA*

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. číslo Výmera v m2 Druh pozemku Spôsob využ. p. Umiest. poz. Právny vzťah druh ch.n.

392/2 544 Zastavané plochy a  15 1

nádvoria

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n Umiestnenie

344 392/2 10 Rodinný dom 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Ostatné stavby nevyžiadané

*ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY*

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, spoluvlastnícky podiel

rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Szabóová Alžbeta r. Harasztiová, 943 64, Keť, č. 344, SR 1/1

Dátum narodenia : 29.06.1945

Poznámka

Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s.Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na p.č.392/2, rodinný dom - s.č.344, AK JUDr.Marek Hic, s.r.o., Martin, č.P-1523/2010 zo dňa 29.12.2010.

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva c. V-237/94 zo dna 21.2.1994.

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.419/2003, č. Z 4598/2003 zo dňa 3.10.2003.

*ČASŤ C: ŤARCHY*

Por.č.:

Právo doživotného bývania a užívania v prospech Harasztiová Alžbeta r. Bernáthová (nar.14.8.1914) na parc.c.392/1, 392/3 - 13/94.

V-2610/2005-záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a. s. Bratislava IČO:31320155 zo zmluvy zo dňa 28.6.2005 na pozemok parc.č.392/2 a stavba na parc.č.392/2-s.č.344 rodinný dom.

*Iné údaje:*

Bez zápisu.

*Poznámka:*

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.8.2015 za účasti užívateľky nehnuteľnosti, znalca a jeho asistenta.

Zameranie vykonané dňa 8. 8. 2015.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.8. 2015.

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF

Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:**

Znalcovi bola k nahliadnutiu poskytnutá projektová dokumentácia k stavbe rodinného domu z roku 1971 a geometrický plán skutočného zamerania stavby domu z roku 1990.

Skutkový stav bol súčasne zistený meraním a pri porovnaní s projektovou dokumentáciou sú rozdiely minimálne.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva č. 103 je zapísaná stavba rodinný dom s. č. 344 na parc. KNC č. 392/2, a pozemky na parc. KNC č. 392/2.

Súpisné číslo 344 rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou v dobe ohliadky. Hodnotený rodinný dom je označený súpisným číslom 344.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 344 na parc. KNC č. 392/2

Hospodárska budova

Oplotenie od hlavnej ulice

Kopaná studňa

Prípojka vody

Domáca vodáreň Darling

Kanalizačná prípojka

Monolitická žumpa

Prípojka plynu

Prípojka elektrickej NN

Spevnené plochy

Vonkajšie schody

Pozemky:

parc. KN č. 392/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 544m2

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

Predmetom ohodnotenia nie sú stavby a pozemky zapísané na LV č. 103, k.ú. Keť, obec Keť:

Rodinný dom s.č. 301 na parcele 392/1, pozemky 391/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1138 m2 a pozemok na parc. KN-C č. 392/3 Vinice o výmere 532 m2.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

***Základné pojmy a názvoslovie***

**Definícia rodinného domu v súčasnej platnej legislatívy je nasledovná:**

**3.1. Stavebný zákon**

§ 43b, ods. (3): Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

**3.2. Bytový zákon**

Nedefinuje

**3.3. Vyhláška 255**

Príloha 3 – A.7. Rodinný dom: Je stavba, ktorá svojím stavebným usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie.

**3.4. Vyhláška 465**

§1a, odst. b): Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých

miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovie

**3.5. STN 73 4301**

2.6 - Rodinný dom: budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

### 2.1.1 Rodinný dom súp.č. 344

**POPIS STAVBY**

Hodnotený objekt bol vybudovaný ako samostatne stojaci trojpodlažný rodinný dom z bežne dostupných stavebných materiálov.  
Dom sa nachádza na hlavnej ulici obce a leží na rovinatom pozemku v okrajovej časti obce Keť.

Prístupný je cez vstupnú bránu a bráničku od hlavnej komunikácie.

Dispozičné riešenie:

Objekt rodinného domu je trojpodlažný murovaný objekt, podpivničený, pričom suterén predstavuje technickú časť domu. Nadzemné podlažia pozostávajú z obývateľného prízemia a 1. Poschodia. K rodinnému domu je pristavaná vedľajšia stavba využívaná ako hospodárske, skladovacie a odkladacie priestory s jednoduchým vnútorným zariadením. Vstup do rodinného domu je od hlavnej cesty cez vstupnú bráničku predsunutými vonkajšími schodmi a tiež zo zadnej hospodárskej časti domu v smere od záhrady. Suterén je využívaný ako technické podlažie pozostávajúce z miestností kotolne, skladu pevného paliva, práčovne, skladu a z chodby prístupnej zo schodiska z prízemia. Na 1. nadzemnom podlaží - obývateľnom prízemí prístupnom vonkajšími schodmi v smere od ulice, resp. zadným vstupom od záhrady cez vnútorné schodisko sa nachádza kuchyňa, špajza, 2 izby, spoločná chodba, kúpeľňa s WC, predsieň so vstupnou chodbičkou. II.NP. – 1 poschodie predstavuje nočné obývateľné priestory pozostávajúce z troch izieb ( dve izby ako spálne detí, jedna izba ako spálňa rodičov), výstupného schodiska a vonkajšej terasy prístupnej z jednej izieb využívanej ako spálňa detí.

Technické riešenie:

Dom je osadený v rastlom teréne v hĺbke viac ako 2 m so zvislou izoláciou. Základy sú zmiešané betónové prekladané kameňom pásové s vodorovnou hydroizoláciou. Podmurovka v časti prízemia je do výšky 100 cm, omietnutá cementovou maltou.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny sú murované z prevládajúcich truskových tvárnic hr. 45 cm, časť domu je vymurovaná z plných pálených tehál. Priečky sú tehlové hrúbky 10 a 15 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie – strop nad suterénom a prízemím je z betónových prefa dielcov, nad 1.poschodím je stropná betónová monolitická konštrukcia s rovným podhľadom.

Strecha je plochá jednoplášťová bez tepelnej izolácie z asfaltovej lepenky vyspádovaná so spádom do 5%. Klampiarske konštrukcie pozostávajú zo žľabov a zvodov z pozinkovaného plechu. Vonkajšie parapety z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov - vápenná a vápenno-cementová omietka hrubá, miestami poškodená.

Vnútorné úpravy povrchov – v suteréne bez omietky, prízemie a 1. poschodie je z vápenných jemných štukových omietok s maľbou, v kuchyni pri šporáku čiastočný keramický obklad steny.

Výplne otvorov – prevládajú drevené dvojité okná s doskovým ostením. Okná v obývacích miestnostiach s drevenými vonkajšími roletami, dvere drevené rámové s výplňou, resp. z 1/3 presklené v drevených zárubniach.

Podlahy – v technickom suteréne cementový, obývacie priestory na prízemí a 1.poschodí z terazzo, PVC podlahoviny resp. tkanými kobercami. V ostatných miestnostiach je položená keramická dlažba.

Rodinný dom je vykurovaný teplovodným plynovým ústredným kúrením. Zdroj teplej vody kombinovaný 80 l zásobníkový ohrievač. Rozvod teplej a studenej vody pozinkovanými rúrkami, vnútorná kanalizácia s odvodom do žumpy z liatinových resp. kameninových rúr.

Kuchyňa - plynový šporák, šporák na pevné palivo, kuchynská linka na báze dreva, nerezový drez opatrený obyčajnou (ventilovou) armatúrou na studenú vodu.

Vnútorné vybavenie kúpeľne pozostáva z oceľovej smaltovanej vane s pákovou sprchovou batériou a keramického umývadla s obyčajnou batériou. Elektroinštalácia – svetelná i motorická, rozvádzač s poistkami.

Rodinný dom je napojený na jestvujúce IS: elektrika, plynovod a vodovod. Kanalizácia do vlastnej žumpy.

**Údaje o veku:**

Kolaudačné rozhodnutie k rodinnému domu sa nezachovalo. Podľa predloženej projektovej dokumentácie spracovanej v roku 1971 sa za najpravdepodobnejší rok od začiatku užívania rodinného domu považuje rok 1972, čo zodpovedá údajom z odborného posúdenia nehnuteľnosti a výkazom pre hodnotenie stavieb s príslušenstvom pri poskytnutí úveru z roku 2005. Uvedenému veku užívania rodinného domu zodpovedá aj súčasný technický stav základných stavebných konštrukcií a pôvodne použité materiály pri stavbe rodinného domu.

Na objekte s nižším štandardom je vykonávaná nedostatočná údržba aj keď je rodinný dom využívaný na celoročné bývanie.

Vzhľadom na popísané okolnosti, stanovujem základnú životnosť stavby na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytovéKS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. PP | 1972 | 10,2\*5,25 | 53,55 | 120/53,55=2,241 |
| 1. NP | 1972 | 9,25\*10,2 | 94,35 | 120/94,35=1,272 |
| 2. NP | 1972 | 10,2\*9,25 | 94,35 | 120/94,35=1,272 |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **1** | **Osadenie do terénu** |  |
|  | 1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou | 1055 |
| **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 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |
|  | 24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové | 560 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **5255** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 |
| **35** | **Zdroj vykurovania** |  |
|  | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 |
|  | **Spolu** | **180** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **2** | **Základy** |  |
|  | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| **3** | **Podmurovka** |  |
|  | 3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 270 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm | 940 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **9** | **Ploché strechy** |  |
|  | 9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie | 145 |
| **11** | **Krytiny na plochých strechách** |  |
|  | 11.6 z asfaltovej lepenky | 55 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 180 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |
|  | 19.1 drevené | 230 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |
|  | 20.1 drevené | 90 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 55 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **5945** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **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 (14 ks) | 420 |
|  | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.1 bm) | 116 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| **38** | **Vodovodné batérie** |  |
|  | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |
|  | 38.4 ostatné (2 ks) | 30 |
| **39** | **Záchod** |  |
|  | 39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks) | 80 |
| **40** | **Vnútorné obklady** |  |
|  | 40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 55 |
|  | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
|  | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 |
|  | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
|  | **Spolu** | **1151** |

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm | 940 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14.** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 |
| **20** | **Okenice a vonkajšie rolety** |  |
|  | 20.1 drevené | 90 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.2 svetelná | 155 |
|  | **Spolu** | **4305** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **41** | **Balkón** |  |
|  | 41.1 výmery nad 5 m2 (1 ks) | 120 |
|  | **Spolu** | **120** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: kCU = 2,281Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. PP | (5255 + 180 \* 2,241)/30,1260 | 187,82 |
| 1. NP | (5945 + 1151 \* 1,272)/30,1260 | 245,94 |
| 2. NP | (4305 + 120 \* 1,272)/30,1260 | 147,97 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1972 | 43 | 57 | 100 | 43,00 | 57,00 |
| 1. NP | 1972 | 43 | 57 | 100 | 43,00 | 57,00 |
| 2. NP | 1972 | 43 | 57 | 100 | 43,00 | 57,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1972** |  |  |
| Východisková hodnota | 187,82 €/m2\*53,55 m2\*2,281\*0,95 | 21 794,67 |
| Technická hodnota | 57,00% z 21 794,67 | 12 422,96 |
| **1. NP z roku 1972** |  |  |
| Východisková hodnota | 245,94 €/m2\*94,35 m2\*2,281\*0,95 | 50 282,86 |
| Technická hodnota | 57,00% z 50 282,86 | 28 661,23 |
| **2. NP z roku 1972** |  |  |
| Východisková hodnota | 147,97 €/m2\*94,35 m2\*2,281\*0,95 | 30 252,72 |
| Technická hodnota | 57,00% z 30 252,72 | 17 244,05 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 21 794,67 | 12 422,96 |
| 1. nadzemné podlažie | 50 282,86 | 28 661,23 |
| 2. nadzemné podlažie | 30 252,72 | 17 244,05 |
| **Spolu** | **102 330,25** | **58 328,24** |

### 2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.2.1 Hospodárska budova pristavaná k rodinnému domu s.č.344

**POPIS STAVBY**

Jedná sa o murovanú stavbu pristavanú k rodinnému domu s.č. 344na parc. KN-C č. 392/2  využívanú hlavne ako skladovací priestor a na hospodárske účely. Stavba je bez vonkajších aj vnútorných úprav, s dreveným trámovým stropom a sedlovou strechou s povalovým priestorom. Krov je drevený väznicový, štít strechy obitý drevenými doskami. Krytina je škridla pálená, jednoduchá jednodrážková, pozinkované žľaby a zvod. Dvere a okná jednoduché drevené, garážové plechové vráta. Podlahy z cementového poteru. Výstup na povalu jednoduchými drevenými schodmi bez podstupnice. V objekte je zavedená svetelná elektroinštalácia, objekt bez vnútorného vybavenia a zariadenia.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

|  |  |
| --- | --- |
| **Výpočet** | **Obstavaný priestor [m3]** |
| **Základy** |  |
| (13,5\*4,3)+(1,3\*5,3)\*0,15 | 59,08 |
| **Vrchná stavba** |  |
| (13,5\*4,3\*3)+(1,3\*5,3\*3) | 194,82 |
| **Zastrešenie** |  |
| (5,6\*13,5\*3)\*0,5 | 113,40 |
| **Obstavaný priestor stavby celkom** | **367,30** |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Zatriedenie stavby:**

**JKSO:**  budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné**KS:**  1252 Nádrže, silá a sklady**Rozpočtový ukazovateľ:**  RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m3**Koeficient konštrukcie:**  kK = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Číslo** | **Výpočet ZP** | **ZP [m2]** | **Repr.** | **Výpočet výšky (h)** | **h [m]** |
| Nadzemné | 1 | (13,5\*4,3) +(5,3\*1,3) | 64,94 | Repr. | 3 | 3 |

**Priemerná zastavaná plocha:**  (64,94) / 1 = 64,94 m2**Priemerná výška podlaží:**  (64,94 \* 3) / (64,94) = 3,00 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  kZP = 0,92 + (24 / 64,94) = 1,2896**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  kVP = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel RU [%] cpi** | **Koef. štand. ksi** | **Úprava podielu cpi \* ksi** | **Cenový podiel hodnotenej stavby [%]** |
|  | **Konštrukcie podľa RU** |  |  |  |  |
| 1 | Základy vrát. zemných prác | 13,00 | 1,00 | 13,00 | 21,96 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 30,00 | 0,60 | 18,00 | 30,42 |
| 3 | Stropy | 14,00 | 0,50 | 7,00 | 11,82 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 7,00 | 0,80 | 5,60 | 9,46 |
| 5 | Krytina strechy | 3,00 | 0,90 | 2,70 | 4,56 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,00 | 0,90 | 0,90 | 1,52 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Schody | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,69 |
| 11 | Dvere | 2,00 | 0,50 | 1,00 | 1,69 |
| 12 | Vráta | 3,00 | 0,80 | 2,40 | 4,05 |
| 13 | Okná | 3,00 | 0,50 | 1,50 | 2,53 |
| 14 | Povrchy podláh | 3,00 | 0,20 | 0,60 | 1,01 |
| 15 | Vykurovanie | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,00 | 0,50 | 3,00 | 5,07 |
| 17 | Bleskozvod | 1,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 5,00 | 0,50 | 2,50 | 4,22 |
|  | **Spolu** | **100,00** |  | **59,20** | **100,00** |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  kV = 59,20 / 100 = 0,5920**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95**Východisková hodnota na MJ:**  VH = RU \* kCU \* kV \* kZP \* kVP \* kK \* kM [€/m3] VH = 68,21 €/m3 \* 2,281 \* 0,5920 \* 1,2896 \* 1,0000 \* 0,939 \* 0,95 VH = 105,9593 €/m3

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Hospodárska budova pristavaná k rod.domu s.č.344 | 1972 | 43 | 37 | 80 | 53,75 | 46,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 105,9593 €/m3 \* 367,30 m3 | 38 918,85 |
| Technická hodnota | 46,25 % z 38 918,85 € | 17 999,97 |

### 2.3 PLOTY

#### 2.3.1 Oplotenie od hlavnej ulice

Oplotenie rodinného domu od ulice pozostáva z rámových typizovaných plotových dielcov a zo vstupných oceľových vrát a vrátok z identických dielcov ukotvených v oceľových stĺpikoch. Plot je umiestnený na hranici pozemku rodinného domu s miestnou komunikáciou. Konštrukcia plotu je zhotovená na betónovom základe osadenom v nezámrznej hĺbke a pozostáva z podmurovky z monolitického betónu. Povrchová úprava je syntetickým náterom. Plot je priemernej výšky 1, 10 m od ukončenej podmurovky a podľa získaných údajov bol postavený v r. 1972 spolu so stavbou rodinného domu. Jeho základná životnosť je v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovená na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 OplotenieKS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **1.** | **Základy vrátane zemných prác:** |  |  |  |
|  | z kameňa a betónu | 14,00m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|  | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 14,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 15,40m2 | 435 | 14,44 €/m |
| **4.** | **Plotové vráta:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
| **5.** | **Plotové vrátka:** |  |  |  |
|  | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

**Dĺžka plotu:**  14 m**Pohľadová plocha výplne:**  14\*1,1 = 15,40 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Oplotenie oddeľujúce ulicu | 1972 | 43 | 7 | 50 | 86,00 | 14,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (14,00m \* 53,98 €/m + 15,40m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,281 \* 0,95 | 2 939,11 |
| Technická hodnota | 14,00 % z 2 939,11 € | 411,48 |

### 2.4 STUDNE

#### 2.4.1 Studňa - Kopaná

Studňa situovaná na parcele č. 392/2 vo dvore v blízkosti  rodinného domu je vybudovaná ako kopaná, s priemerom 1000 mm, hĺbky 19 m. Steny studne sú zhotovené z prefabrikovaných betónových skruží. Voda je zo studne pre účely zásobovania rodinného domu čerpaná pomocou elektrického čerpadla. Studňa bola zhotovená v roku 1972 spolu so stavbou rodinného domu. Opotrebenie studne pre účel ohodnotenia som určil odborným odhadom ( lineárnou metódou). Základnú životnosť studne v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Hĺbka:**  19 m**Priemer:**  1000 mm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Studňa | 1972 | 43 | 37 | 80 | 53,75 | 46,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (81,49 €/m \* 5m + 149,21 €/m \* 5m + 204,47 €/m \* 9m) \* 2,281 \* 0,95 | 6 487,26 |
| Technická hodnota | 46,25 % z 6 487,26 € | 3 000,36 |

### 2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

#### 2.5.1 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola zrealizovaná v roku 1972 spolu so stavbou rodinného domu z vtedy dostupného požívaného materiálu pozostávajúceho z oceľových rúr DN 25 mm. Vedená je z vlastnej studne v nezámrznej hĺbke v celkovej dĺžke 5 m. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:**  1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:**  1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu**Kód KS:**  2222 Miestne potrubné rozvody vody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1250/30,1260 = 41,49 €/bm**Počet merných jednotiek:**  5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1972 | 43 | 17 | 60 | 71,67 | 28,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 5 bm \* 41,49 €/bm \* 2,281 \* 0,95 | 449,53 |
| Technická hodnota | 28,33 % z 449,53 € | 127,35 |

#### 2.5.2 Domáca vodárnička Darling

**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 €/Ks**Počet merných jednotiek:**  1 Ks**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 Darling | 1972 | 43 | 7 | 50 | 86,00 | 14,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 Ks \* 220,74 €/Ks \* 2,281 \* 0,95 | 478,33 |
| Technická hodnota | 14,00 % z 478,33 € | 66,97 |

#### 2.5.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z kameninových rúr DN 125 mm vedie od rodinného domu s.č. 344 v sklone cca 3,5% do vlastnej monolitickej žumpy vybudovanej na dvore pozemku parc. KN C č. 392/2. Podľa získaných údajov bola zrealizovaná v roku 1972 spolu s výstavbou rodinného domu. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 100 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové**Položka:**  2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  920/30,1260 = 30,54 €/bm**Počet merných jednotiek:**  5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1972 | 43 | 57 | 100 | 43,00 | 57,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 5 bm \* 30,54 €/bm \* 2,281 \* 0,95 | 330,89 |
| Technická hodnota | 57,00 % z 330,89 € | 188,61 |

#### 2.5.4 Monolitická žumpa

Objekt žumpy je umiestnený vo dvore rodinného domu na parcele KN C č. 392/2, dobre prístupná pre fekálne vozidlo zabezpečujúce pravidelnú likvidáciu fekálií.

Jedná sa o železobetónový podzemný objekt napojený na kanalizačnú prípojku vedúcu z objektu rodinného domu, slúžiaci na zachytávanie splaškových vôd. Železobetónový objekt s vystuženými stenami , stropom a dnom je uzavretý prístupovým oceľovým poklopom. Žumpa s úžitkovým objemom 9 m3 je napojená cez kanalizačnú prípojku a potrubie vnútornej kanalizácie napojeného objektu bez vyvedeného odvetrania. Podľa údajov z predloženej projektovej dokumentácie bola žumpa postavená v roku 1972 spolu s výstavbou rodinného domu s.č.344. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 100 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:**  2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)**Kód KS:**  2223 Miestne kanalizácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  3250/30,1260 = 107,88 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  9 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Monolitická žumpa | 1972 | 43 | 57 | 100 | 43,00 | 57,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,281 \* 0,95 | 2 103,94 |
| Technická hodnota | 57,00 % z 2 103,94 € | 1 199,25 |

#### 2.5.5 Prípojka plynu

Plynová prípojka bola podľa získaných informácií zrealizovaná v roku 1995. Vedená je z verejného plynovodu do plynomeru umiestneného v skrinke na hranici pozemku pri vonkajšom oplotení a následne je vedená vedľa oplotenia od ulice k vonkajšej stene rodinného domu. V zmysle prílohy č.9 Metodiky USI Žilina stanovujem jej predpokladanú základnú životnosť na 50 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:**  5.1. Prípojka plynu DN 25 mm**Kód KS:**  2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu**Kód KS2:**  2221 Miestne plynovody

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  3,5 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 | 1995 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3,5 bm \* 14,11 €/bm \* 2,281 \* 0,95 | 107,01 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 107,01 € | 64,21 |

#### 2.5.6 Elektrická prípojka NN

Prípojka NN je vedená zemou k stavbe rodinného domu z poistnej skrine PS - 1 umiestnenej na stĺpe mimo pozemku stavebníka a ukončená je v elektromerovom rozvádzači RE umiestneného na bočnej strane rodinného domu. Jej základnú životnosť v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rokov.

**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**Kód KS:**  2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  445/30,1260 = 14,77 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  8,86 €/bm**Počet merných jednotiek:**  12 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Elektrická prípojka NN | 1995 | 20 | 30 | 50 | 40,00 | 60,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 12 bm \* (14,77 €/bm + 0 \* 8,86 €/bm) \* 2,281 \* 0,95 | 384,07 |
| Technická hodnota | 60,00 % z 384,07 € | 230,44 |

#### 2.5.7 Spevnené plochy - odkvapový chodník

Spevnené betónové plochy predstavujú odkvapový chodník okolo rodinného domu a časť prístupového chodníka k hlavnému vstupu do domu. Spevnené plochy sú pôvodné a boli zhotovené v roku 1972 spolu so stavbou rodinného domu. Celkovú životnosť vzhľadom na súčasný stav v zmysle prílohy č.9 Metodiky USI Žilina stanovujem na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:**  8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu**Položka:**  8.2.b) Do hrúbky 150 mm**Kód KS:**  2111 Cestné komunikácie**Kód KS2:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  15,50\*0,7 = 10,85 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 - odkvapový chodník | 1972 | 43 | 17 | 60 | 71,67 | 28,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10,85 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,281 \* 0,95 | 257,45 |
| Technická hodnota | 28,33 % z 257,45 € | 72,94 |

#### 2.5.8 Vonkajšie predsadené vstupné schody

Vonkajšie vstupné predsadené schody z monolitického betónu vyhotovené spolu so stavbou rodinného domu v roku 1972.Celková predpokladaná životnosť je stanovená v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina na 60 rokov.

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:**  10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:**  10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru**Kód KS:**  2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  545/30,1260 = 18,09 €/bm stupňa**Počet merných jednotiek:**  2\*8 = 16 bm stupňa**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 predsadené vstupné schody | 1972 | 43 | 17 | 60 | 71,67 | 28,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 16 bm stupňa \* 18,09 €/bm stupňa \* 2,281 \* 0,95 | 627,20 |
| Technická hodnota | 28,33 % z 627,20 € | 177,69 |

**2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| Rodinný dom súp.č. 344 | 102 330,25 | 58 328,24 |
| Hospodárska budova pristavaná k rod.domu s.č.344 | 38 918,85 | 17 999,97 |
| Oplotenie oddeľujúce ulicu | 2 939,11 | 411,48 |
| Studňa | 6 487,26 | 3 000,36 |
| Vodovodná prípojka | 449,53 | 127,35 |
| Domáca vodárnička Darling | 478,33 | 66,97 |
| Kanalizačná prípojka | 330,89 | 188,61 |
| Monolitická žumpa | 2 103,94 | 1 199,25 |
| Prípojka plynu | 107,01 | 64,21 |
| Elektrická prípojka NN | 384,07 | 230,44 |
| Spevnené plochy - odkvapový chodník | 257,45 | 72,94 |
| Vonkajšie predsadené vstupné schody | 627,20 | 177,69 |
| **Celkom:** | **155 413,89** | **81 867,51** |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností** :

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v Nitrianskom kraji, v okrese Levice, obec Keť, k.ú. Keť. Obec Keť leží vo východnej časti Podunajskej nížiny a v plytkej úvalinke Kvetnianskeho potoka. Stred obce má nadmorskú výšku 150 m n.m., chotár 131 – 160 m n.m. Odlesnený rovinný chotár tvoria riečne terasy pokryté hrubou vrstvou spraše. Má černozemné pôdy. V chotári sú Rybníky, migračná a hniezdna lokalita vodného vtáctva. Nachádza sa 25 km od Štúrova, 10 km od Želiezoviec a 30 km od Levíc. Pozemok na ktorej je postavený rodinný dom má celkovú zastávanú plochu 544 m2.

Samostatne stojaci rodinný dom s nepravidelným pôdorysným tvarom je situovaný v zastavanom území obce v zástavbe podobných rodinných domov. Rodinný dom je napojený na jestvujúce IS: elektrika, plynovod a vodovod. Sprístupnený je po spevnenej miestnej komunikácii a chodníka pre peších pred rodinným domom. Z obce je priame autobusové spojenie do mesta Štúrovo, Želiezovce a Levice. Obec Keť mala podľa údajov Štatistického úradu SR k 31.12.2011 663 obyvateľov. Nezamestnanosť v okrese Levice sa pohybuje okolo 12,91%. Kvalitu životného prostredia hodnotím zvýšená hlučnosť a prašnosť od miestnej premávky. Občianska a technická vybavenosť pozostáva z obecného úradu, základnej a materskej školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinského odbytového strediska, ihriska pre futbal, knižnice, pošty. Inžinierske siete predstavuje verejný vodovod, rozvodná sieť plynu. Taktiež je zabezpečený pravidelný zber a likvidácia komunálneho odpadu. Podľa informácií z dostupných miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu ponuka prevyšuje dopyt pri predaji podobných nehnuteľností.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť je využívaná v súlade s jej určením na bývanie.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva č. 103, katastrálne územie Keť k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na nehnuteľnostiach domu a príslušného pozemku viaznu ťarchy zapísané na LV č. 103:

Právo doživotného bývania a užívania v prospech Harasztiová Alžbeta r. Bernáthová (nar.14.8.1914) na parc.c.392/1, 392/3 - 13/94.

V-2610/2005-záložné právo na úver poskytnutý Všeobecnou úverovou bankou, a. s. Bratislava IČO:31320155 zo zmluvy zo dňa 28.6.2005 na pozemok parc.č.392/2 a stavba na parc.č.392/2-s.č.344 rodinný dom.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

**3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do - 90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,2

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400) | 0,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,110 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180) | 0,020 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,110 | 13 | 1,43 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,200 | 30 | 6,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť vyžaduje opravu | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,200 | 9 | 1,80 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | malá hustota obyvateľstva | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,200 | 7 | 1,40 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| **13** | **Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** |  |  |  |  |
|  | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,110 | 10 | 1,10 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,020 | 8 | 0,16 |
| **15** | **Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy | III. | 0,200 | 9 | 1,80 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,020 | 7 | 0,14 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,020 | 4 | 0,08 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,200 | 20 | 4,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **37,48** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 37,48/ 180 | 0,208 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 81 867,51 € \* 0,208 | **17 028,44 €** |

### 3.2 POZEMKY

#### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.1.1 Parcela KN-C č. 392/2 zapísaná na LV č.103, k.ú. Keť

**POPIS**

Pozemok je vedený na parc. KN C č. 392/2 ako zastavané plochy a nádvoria. V skutočnosti je užívaný ako dvor a záhrada pri RD s.č. 344, resp. predstavuje pozemok na ktorom stojí rodinný dom s jeho príslušenstvom. Pozemok je v okrajovej časti obce Keť, ktorá má podľa webovej stránky obce 663 obyvateľov.

**Všeobecná situácia:**

Jedná sa o pozemok v okrajovej časti obce v bezprostrednej blízkosti hlavnej komunikácie s dobrou dostupnosťou do centra obce pešo i autom

**Intenzita využitia:**

Parcela 392/2 zastavané plochy a nádvoria je zastavaná obytným rodinným domom s primeraním štandardom vybavenia v osobnom vlastníctve a priemerným technickým vybavením. Pozemok je súčasťou  dvoru patriaceho k domu.

**Dopravné spojenie s obcou:**

Spojenie s centrom obce je pešo do 10 minút, kde sa nachádza aj zastávka medzimestskej hromadnej dopravy, vlastným autom do najbližšieho okresného mesta cesta trvá cca 20 minút.

**Obchodná alebo priemyselná poloha:**

Ide prevažne o obytnú zónu v okrajovej časti obce pomerne vzdialenej od základnej občianskej a obchodnej vybavenosti.

**Vybavenie pozemku:**

Parcela je vedená ako zastavané plochy a nádvoria v skutočnosti je zastavaná a časť využívaná ako dvor. V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete zavedené v obci.

**Povyšujúce a redukujúce faktory**:

V mieste nachádzajúcich sa nehnuteľností je znížený záujem o kúpu podobných nehnuteľností vzhľadom na nedostatok pracovných príležitostí. Je tu pomerne dobrá infraštruktúra týkajúca sa dopravy a možnosti cestovania za prácou v satelitných mestách. Pozemok je pomerne dobre orientovaný k ohodnocovanej stavbe. Po zvážení všetkých okolností som povyšujúce ani redukujúce faktory nepoužil .

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 392/2 | zastavané plochy a nádvoria | 544 | 544,00 | 1/1 | 544,00 |

**Obec:**  Ábelová**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kV 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 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kP koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,00 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 1,00 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 1,00 \* 1,00 | 0,8160 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,8160 | 2,71 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 544,00 m2 \* 2,71 €/m2 | 1 474,24 € |

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 344 na parc. KNC č. 392/2 s príslušenstvom, pozemok evidovaný na parc. KNC č. 392/2 zapísaný na liste vlastníctva číslo 103 v k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.09.2015, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia :**

**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 17 028,44 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 1 474,24 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| Rodinný dom súp.č. 344 | 12 132,27 |
| Hospodárska budova pristavaná k rod.domu s.č.344 | 3 743,99 |
| Oplotenie oddeľujúce ulicu | 85,59 |
| Studňa | 624,07 |
| Vodovodná prípojka | 26,49 |
| Domáca vodárnička Darling | 13,93 |
| Kanalizačná prípojka | 39,23 |
| Monolitická žumpa | 249,44 |
| Prípojka plynu | 13,36 |
| Elektrická prípojka NN | 47,93 |
| Spevnené plochy - odkvapový chodník | 15,17 |
| Vonkajšie predsadené vstupné schody | 36,96 |
| **Pozemky** |  |
| Parcela KN-C č. 392/2 zapísaná na LV č.103, k.ú. Keť - parc. č. 392/2 (544 m2) | 1 474,24 |
| **Spolu VŠH** | **18 502,68** |
| **Zaokrúhlená VŠH spolu** | **18 500,00** |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **18 500,00 €**

Slovom: **Osemnásťtisícpäťsto Eur**

## 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by nejakým spôsobom vplývali na využívanie tunajších nehnuteľností. Rodinný dom pri zabezpečený pravidelnej údržby je vhodný na štandardné trvalé bývanie.

V časti „Ťarchy“ sú na LV 103 vyznačené zápisy záložného práva podľa V-2610/2005. Prípadné ďalšie riziká v čase ohodnotenia uvedenej nehnuteľnosti znalcovi známe neboli.

V Banskej Bystrici

dňa 15.9.2015 Ing. Ivan Širka

# IV. PRÍLOHY

**1**. Objednávka zadávateľa  č.3012015-2 zo dňa 10.7. 2015 **1 x A4**

**2.** Výkazy z odborného posúdenia nehnuteľnosti s uvedením veku stavby z r. 2005 **1 x A4**

**3.** Aktuálne kópie výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností- informatívne výpisy vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva č LV č.103 v k.ú. Keť, obec Keť, okres Levice vyhotovených dňa 14.08. 2015 **2 x A4**

**4.** Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností - informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál vyhotovená dňa 14.08.2015 **1 x A4**

**5**. Rekapitulácia nehnuteľností z obhliadky nehnuteľností **1x A4**

**6.** Geometrický plán zamerania novostavby č. 244105-959-90 **2x A4**

**7.** Prefotená dokumentácia pôdorysu suterénu, prízemia, 1.posch. a rezu rod. domu s.č.344 **1 x A4**

**8.** Pôdorys a rez hospodárskej časti vpristavanej k rodinnému domu **1x A4**

**9.** Fotodokumentácia **2 x A4**

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914 426.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 47/2015 znaleckého denníka č. 1/2009.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 47/2015.

V Banskej Bystrici

dňa 15.09. 2015

Ing.Ivan Širka