

Znalec: Ing. Zdenko Weiss, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č.: +421 905 329 993, e-mail: weiss.zdenko@gmail.com

Zadávateľ: auctio, Kmeťova 30, 949 01 Nitra

Číslo spisu/objednávky: písomná zo dňa 18.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 06/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 199 na parcele č. 61/1 s príslušenstvom a pozemkami, katastrálne územie Hažín nad Cirochou pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky zo dňa 18.01.2019.

Počet strán (z toho príloh): 39 (14)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 5 (4)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 199 na parcele č. 61/1 s príslušenstvom a pozemkami, katastrálne územie Hažín nad Cirochou pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky zo dňa 18.01.2019.

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

05.02.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.03.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka písomná zo dňa 18.01.2019
- znalecký posudok č. 15/2011 vo formáte hyp. znalca Ing. Marián Výchonský
- foto dokumentácia
- pôdorysné zameranie jednotlivých objektov

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 1318 - vytvorený dňa 21.01.2019 cez katastrálny portál
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 21.01.2019 cez katastrálny portál
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti prístupnej z ulice
- kolaudačné rozhodnutie č. 98/28714-HA zo dňa 28.10.1998 vydané Okresným úradom v Humennom, odbor životného prostredia
- prílohy k znaleckému posudku č. 15/2011 vypracovaný Ing. Mariánom Výchonským
- foto dokumentácia

6. Použité právne predpisy:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v platnom znení
- zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch tlmočníkoch a prekladateľoch a v platnom znení
- vyhláška MS SR č. 228/2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov
- vyhláška MS SR č. 491/2004 o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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 ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, analytickou alebo Bradáčovou kubickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľom posudku bola zaslaná vlastníčkovi nehnuteľnosti výzva zo dňa 18.01.2019, v ktorej bol vyzvaný, aby dňa 05.02.2019 o 10,00 hod. umožnil obhliadku nehnuteľnosti znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Nakoľko obhliadka nehnuteľnosti v stanovenom termíne dňa 05.02.2019 o 10,00 hod. nebola umožnená, zadávateľ posudku v objednávke zo dňa 18.01.2019, žiada stanoviť všeobecnú hodnotu predmetu dražby v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona 527/2002 v znení neskorších prepisov, ktorá priamo uvádza, „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. v tomto prípade foto dokumentácia a pôdorysné náčrty zaslané emailom dňa 22.02.2019 a znalecký posudok č. 15/2011 vypracovaný Ing. Mariánom Výhonským zo dňa 06.03.2011, ohodnotenie nehnuteľnosti vykonať ku dňu plánovanej obhliadky dňa 05.02.2019.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy: najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda vychádza zo základného vzťahu

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

kde TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

Kombinovaná metóda:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

$$V\text{ŠH} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

HV - výnosová hodnota stavieb [€],

TH - technická hodnota stavieb [€],

a - váha výnosovej hodnoty [-],

b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí, že $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí, že $a > b$.

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$$V\text{ŠHS} = M \cdot V\text{ŠHMJ} \quad [€], \quad \text{kde}$$

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),

c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu $VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD)$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 $VHMJ$ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu

$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ$ [€], kde
 M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $VŠHMJ$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní 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 podľa vzťahu

$VŠH = \frac{OZ}{k}$ [€], kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

Zdôvodnenie výberu:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

b) vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1318 v k.ú. Hažín nad Cirochou

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 1318

Vydaný: vytvorený dňa 21.01.2019 cez katastrálny portál

Obec: Hažín nad Cirochou

Katastrálne územie: Hažín nad Cirochou

A. Majetková podstata:

Pozemky

- č.p. 61/1 - zastavaná plocha o výmere 1475 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 199 na parcele č. 61/1

B. Vlastníci:

- Kravec Jozef..... 1/2

Poznámky:

- vyhlásenie konkurzu OS Prešov č. 3K/7/2012

- Kravcová Viera r. Čáčová 1/2

Poznámky:

- výkon záložného práva v prospech Simplex Business, s.r.o. Nitra pod V-364/2011

C. Ťarchy:

- **zriadenie záložného práva v prospech Simplex Business, s.r.o. Nitra pod V-364/2011:**

- **exekúcia EX39/12-18:**

- **exekúcia EX813/13:**

Iné údaje:

- bez zápisu

Poznámka:

- bez zápisu

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 05.02.2019 o 10,00 hod. V stanovenom termíne nebola umožnená. Predchádzajúce miestne šetrenia, obhliadka, zameranie a fotodokumentácia bola vykonaná znalcom Ing. Mariánom Výchonským dňa 4.3.2011, na základe ktorého vypracoval znalecký posudok č. 15/2011 a zadávateľom na základe zaslanej foto dokumentácie a pôdorysného zamerania jednotlivých objektov, dátum neurčený. Z uvedeného dôvodu postupujem na základe zákona 527/2002, §12, odst. 3. Z.z.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

- zadávateľom nebola predložená žiadna projektová dokumentácia, skutočný stav bol prevzatý zo znaleckého posudku č. 15/2011 vypracovaný Ing. Mariánom Výchonským, zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku.

- Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia. Rodinný dom postavený na základe stavebného povolenia zo dňa 12.09.1995/PP 01.10.1995 pod č.j. ÚRaŠSS 904/95 - Se a daný do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia č. 98/28714 - HA vydaný Okresným úradom v Humennom, odbor životného prostredia zo dňa 28.10.1998. Užívanie rodinného domu od roku 1998.

- Garáž s dielňou, ktorá sa nachádza za rodinným domom na parc. č. 61/1 bez súpisného čísla bola postavená a užívaná od roku 1998, záznam v kolaudačnom rozhodnutí kde sa píše "povolenie k trvalému užívaniu pre stavbu "Rodinný dom - novostavba - 1.b.j. + garáž + dielňa" na pozemku p.č. KN 61/1,...."

- Altánok postavený na parcele č. 61/1, drobná stavba, predpokladám užívanie od roku 1998 ako hlavná stavba.

e) údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- stavba rodinného domu č.s. 199 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 1318, v geometrických údajoch katastra je evidovaný na parc. č. 61/1, má uvedený správny druh stavby a je užívaná v súlade so zápisom

- stavba garáže a dielne nie je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 1318, v geometrických údajoch katastra je evidovaný na parc. č. 61/1

- vlastníkom nehnuteľnosti neboli predložené tituly nadobudnutia k nehnuteľnosti, z uvedeného dôvodu nie je možné porovnať súlad katastra s popisnými údajmi.

- pozemok má uvedený spôsob využívania, ktorý je v súlade so skutočným stavom

- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej asfaltovej komunikácii parcela č. 1417/2, list vlastníctva č. 1543 vo vlastníctve Obce Hažín nad Cirochou:
- na liste vlastníctva č. 1318 sa viaže v súčasnosti na nehnuteľnosť zriadenie záložného práva v prospech SIMPEX Business pod V - 364/2011:
- ostatné ťarchy zapísané na LV vid' príloha znaleckého posudku:

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

Pozemky

- č.p. 61/1 - zastavaná plocha o výmere 1475 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 199 na parcele č. 61/1
- garáž s dielňou na parcele č. 61/1
- ploty
- vonkajšie úpravy

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

- nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

a) výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1 RODINNÉ DOMY č.s. 199 na parc. č. 61/1

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 199, parc. č. 61/1, čiastočne podpivničený, s jedným podzemným, jedným nadzemnými podlažím a podkrovím v obce Hažín nad Cirochou.

Dispozičné členenie:

Podľa poskytnutých podkladov zadávateľom, príloh k znaleckému posudku č. 15/2011, vypracovaný Ing. Mariánom Výhonským a poskytnutej foto dokumentácie v 1. p.p. sa nachádza jedná miestnosť prístupná z vonkajšej strany rodinného domu betónovým schodiskom. V 1. n.p. sa nachádza zádverie, chodba, 3 x izba, kuchyňa, komora, schody do podkrovia, kúpeľňa, WC a kotolňa v podkroví sa nachádza chodba, sklad a dve izby.

Stavebno-technický popis:

Osadenie do terénu spodnej stavby do 100 cm, základy betónové s vodorovnou a zvislou izoláciou, čiastočne podpivničený, podmurovka do 100 cm z obkladového hrubo opracovaného kameňa, murivo v 1. p.p. monolitické betónové hr. 30 cm v 1. n.p. a podkroví zo siporexových kvádrov hr. 30 - 40 cm, deliace konštrukcie tehlové, vnútorné omietky vápenné štukové, strop v 1. p.p. a 1. n.p.

Železobetónový s rovným podhladom v podkroví trámový s rovným podhladom, dvere v 1. p.p., 1. n.p. a podkroví hladké plné alebo zasklené, okná plastové zdvojené, podlahy obytných miestností v 1. n.p. a podkroví drevené palubové, ostatných

miestností prevažne drevené palubové, ústredné vykurovanie teplovodné s ocelovými panelovými radiátormi, elektroinštalácia svetelná, rozvody vody z pozinkovaného potrubia teplá a studená, rozvody plynu, strecha hambáľkový krov z asfaltových šindľov v poškodenom stave na 80%, potrebná výmena, klampiarske konštrukcie strechy a ostatné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky brizolitové.

Vnútorne vybavenie:

V 1. n.p. v kuchyni kuchynská linka na báze dreva dl. 5,2 m s nerezovým drezom, plynový sporák s odsávačom pár, v kúpeľni plastová rohová vaňa a umývadlo, keramický obklad stien a podláh, WC kombinované s umývadlom a keramickým obkladom, vodovodné batérie 3 x obyčajná, 1 x obyčajná páková so sprchou, v kotolni plynový kotol a zásobník na teplú vodu, ktorý podľa znaleckého posudku Ing. Mariána Výhonského sú prepojené na solárne kolektory, umiestnené na streche rodinného domu, pri obhliadke dňa 05.02.2019 sa uvedené kolektory na streche nenachádzali, elektrický rozvádzač s automatickým istením.

V 1.p.p. a podkroví bez vnútorného vybavenia.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu, obecný vodovod, plyn a kanalizácia do žumpy. Rodinný dom na parc. č. 61/1 užívaný od roku 1998 na základe kolaudačného rozhodnutia č. 98/28714 - HA, vydané Okresným úradom v Humennom. Údržba domu v súčasnosti na základe vizuálnej obhliadky zanedbaná, v 1.p.p. podľa foto dokumentácie murivo zvlhnuté a opadané, krytina strechy z asfaltových šindľov v poškodenom stave, nutná výmena. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť stanovujem na 80 rokov z dôvodu neužívania nehnuteľnosti a jej postupnej degradácie nedostatočnou údržbou (budovy pre bývanie murované hr. do 45 cm - životnosť 80 - 100 rokov).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|--------------|-------------------|--|----------------------|------------------|
| 1. PP | 1998 | 1,2*(4,87*3,29+0,86*2,18) | 21,48 | 120/21,48=5,587 |
| 1. NP | 1998 | 15,87*9,06 | 143,78 | 120/143,78=0,835 |
| 1. Podkrovie | 1998 | 1,2*(7,2*4,26+2,7*1,93+1,1*2,33+1,5*2,23+4,26*5) | 75,71 | 120/75,71=1,585 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. | Výsled. |
|-----------|---|---------|-------|---------|
| 1 | Osadenie do terénu | | | |
| | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 | 0 | 750,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.3 z monolitického betónu | 1250 | 0 | 1250,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 | 0 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 0 | 1040,0 |
| 15 | Obklady fasád | | | |
| | 15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) do 1/3 | 110 | 0 | 110 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.6 cementový poter | 180 | 0 | 180,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 0 | 135,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 | 0 | 50,0 |

| | | | | |
|----|---|-------------|---|---------------|
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.2 svetelná | 155 | 0 | 155,0 |
| | Spolu | 4070 | | 4070,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|--|--------------|----------|--|------------|
| | Spolu | 0 | | 0,0 |
|--|--------------|----------|--|------------|

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. | Výsled. |
|-----|--|-------------|-------|---------------|
| 2 | Základy | | | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 | 0 | 520,0 |
| 3 | Podmurovka | | | |
| | 3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 200 | 0 | 200,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm | 735 | 0 | 735,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 0 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 | 0 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 0 | 1040,0 |
| 8 | Krovy | | | |
| | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 0 | 575,0 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | | | |
| | 10.6.c lepenkové lepenkový šindel | 955 | 80 | 191,0 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | | | |
| | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65 | 0 | 65,0 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 0 | 20,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 | 0 | 260 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 | 0 | 190,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 0 | 190,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením | 530 | 0 | 530,0 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 | 0 | 185,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.3 xylolit, palubovky, dosky | 150 | 0 | 150,0 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 0 | 480,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.2 svetelná | 155 | 0 | 155,0 |
| 30 | Rozvod vody | | | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 | 0 | 55,0 |
| 31 | Inštalácia plynu | | | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 0 | 35,0 |
| | Spolu | 6900 | | 6136,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|---|-------------|---|---------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20 | 0 | 20,0 |
| 34 | Zdroj teplej vody | | | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 0 | 65,0 |
| 35 | Zdroj vykurovania | | | |
| | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 | 0 | 155,0 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 | 0 | 60,0 |
| | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 | 0 | 30,0 |
| | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 | 0 | 30,0 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm) | 286 | 0 | 286,0 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | | |
| | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks) | 115 | 0 | 115,0 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 0 | 10,0 |
| 38 | Vodovodné batérie | | | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 0 | 35,0 |
| | 38.4 ostatné (3 ks) | 45 | 0 | 45,0 |
| 39 | Záchod | | | |
| | 39.2 splachovací s umývadlom (1 ks) | 35 | 0 | 35,0 |
| 40 | Vnútorne obklady | | | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 | 0 | 80,0 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 0 | 15,0 |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 | 0 | 30,0 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 | 0 | 15,0 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | | | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 0 | 240,0 |
| | Spolu | 1266 | | 1266,0 |

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota | Pošk. | Výsled. |
|-----------|--|---------|-------|---------|
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm | 520 | 0 | 520,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 0 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 | 0 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 | 0 | 760,0 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 0 | 20,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 130 | 0 | 130 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 0 | 190,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením | 530 | 0 | 530,0 |
| 19 | Okenné žalúzie | | | |
| | 19.2 plastové | 75 | 0 | 75,0 |

| | | | | |
|-----------|---|-------------|---|---------------|
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 | 0 | 185,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.3 xylolit, palubovky, dosky | 150 | 0 | 150,0 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 0 | 480,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.2 svetelná | 155 | 0 | 155,0 |
| | Spolu | 3755 | | 3755,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | |
|--|--------------|----------|------------|
| | Spolu | 0 | 0,0 |
|--|--------------|----------|------------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia | Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia | Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²] | Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²] |
|--------------|--|--|---|---|
| 1. PP | $(4070 + 0 * 5,587)/30,1260$ | $(4070 + 0 * 5,587)/30,1260$ | 135,10 | 135,10 |
| 1. NP | $(6900 + 1266 * 0,835)/30,1260$ | $(6136 + 1266 * 0,835)/30,1260$ | 264,13 | 238,77 |
| 1. Podkrovie | $(3755 + 0 * 1,585)/30,1260$ | $(3755 + 0 * 1,585)/30,1260$ | 124,64 | 124,64 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1998 | 21 | 59 | 80 | 26,25 | 73,75 |
| 1. NP | 1998 | 21 | 59 | 80 | 26,25 | 73,75 |
| 1. Podkrovie | 1998 | 21 | 59 | 80 | 26,25 | 73,75 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---|--|-------------|
| 1. PP z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $135,10 \text{ €/m}^2 * 21,48 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$ | 6 875,59 |
| Technická hodnota | 73,75% z 6 875,59 | 5 070,75 |
| 1. NP z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $264,13 \text{ €/m}^2 * 143,78 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$ | 89 977,99 |
| Východisková hodnota poškodeného podlažia | $238,77 \text{ €/m}^2 * 143,78 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$ | 81 338,90 |
| Technická hodnota | 73,75% z 81 338,90 | 59 987,44 |
| 1. Podkrovie z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $124,64 \text{ €/m}^2 * 75,71 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$ | 22 357,89 |
| Technická hodnota | 73,75% z 22 357,89 | 16 488,94 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota bez poškodenia [€] | Východisková hodnota poškodenej stavby [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|---|--|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 6 875,59 | 6 875,59 | 5 070,75 |
| 1. nadzemné podlažie | 89 977,99 | 81 338,90 | 59 987,44 |
| 1. podkrovné podlažie | 22 357,89 | 22 357,89 | 16 488,94 |
| Spolu | 119 211,47 | 110 572,38 | 81 547,13 |

Poškodenosť stavby: $(119\,211,47\text{€} - 110\,572,38\text{€}) / 119\,211,47\text{€} * 100\% = 7,25\%$

2.2. Garáž na parc. č. 61/1

Jedná sa garáž s dielňou za rodinným domom na parcele č. 61/1 bez súpis. č. Stavba je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, nie je zapísaná v LV, pozostáva z jedného nadzemného podlažia, nie je drobná, rozpočtový ukazovateľ stanovujem na m².

Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie z kvádrov hr. 25 cm, vonkajšie omietky striekaný brizolit, vnútorné omietky vápenné hladké, strop drevený s rovným omietnutým podhl'adom, strecha drevená sedlová hambáľková, krytina asfaltové poškodené šindle, vráta drevené, podlaha cementový poter, dvere hladké, rozvod elektroinštalácie.

Stavba postavená a užívaná od roku 1998. Údržba primeraná veku, opotrebenie stanovujem lineárnou metódou, životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | kZP |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| 1. NP | 1998 | 7,12*(1,27+5,53) | 48,42 | 18/48,42=0,372 |

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 | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm | 1255 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.2 trámčekové s podhl'adom | 360 |
| 5 | Krov | |
| | 5.2 hambáľkové | 470 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle | 710 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka | 370 |
| 10 | Vnútorná úprava povrchov | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 13 | Okná | |
| | 13.5 zdvojené a ostatné s dvojrstvovým zasklením | 80 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty | 270 |
| | Spolu | 4800 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|----|---|------------|
| 22 | Vráta | |
| | 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295 |
| | Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,494$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(4800 + 295 * 0,372)/30,1260$ | 162,97 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1998 | 21 | 39 | 60 | 35,00 | 65,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $162,97 \text{ €/m}^2 * 48,42 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$ | 18 696,16 |
| Technická hodnota | 65,00% z 18 696,16 | 12 152,50 |

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot: čelný od ulice**

Jedná sa o oplotenie parc. č. 61/1 od miestnej komunikácie. Základy betónové, podmurovka betónová plotová výplň drevená na ocelových zvlakoch, 1 x plotové vráta a 1 x vrátka s drevenou výplňou na ocelových zvlakoch. Plot postavený a užívaný od roku 1998, životnosť stanovujem na 40 rokov.

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 | 14,48m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 14,48m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 53,98 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov | 13,32m ² | 350 | 11,62 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | d) drevené tesárske | 1 ks | 4685 | 155,51 €/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | d) drevené tesárske | 1 ks | 1100 | 36,51 €/ks |

Dĺžka plotu: $9,0 + 5,48 = 14,48 \text{ m}$ **Pohľadová plocha výplne:** $14,48 * 0,92 = 13,32 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,494$

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 [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| čelný od ulice | 1998 | 21 | 19 | 40 | 52,50 | 47,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(14,48\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 13,32\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 155,51 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 36,51 \text{ €/ks}) * 2,494 * 0,95$ | 2 673,59 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 2 673,59 € | 1 269,96 |

2.3.2 Plot: oplotenie z muriva

Jedná sa o oplotenie parc. č. 61/1 od susednej parcely 56/1 a 56/2 medzi rodinným domom a garážou. Základy betónové, bez podmurovky, plotová výplň murivo hr. 25 cm. Plot postavený a užívaný od roku 1998, životnosť stanovujem na 60 rokov.

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 | 3,90m | 700 | 23,24 €/m |
| | Spolu: | | | 23,24 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 8,97m ² | 940 | 31,20 €/m |

Dĺžka plotu: 3,90 m

Pohľadová plocha výplne: $3,90 * 2,30 = 8,97 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| oplotenie z muriva | 1998 | 21 | 39 | 60 | 35,00 | 65,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(3,90\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 8,97\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 0,95$ | 877,83 |
| Technická hodnota | 65,00 % z 877,83 € | 570,59 |

2.3.3 Plot: z vlnitého plechu

Jedná sa o plot od suseda, základy okolo stĺpikov, oceľové stĺpiky s výplňou z vlnitého plechu osadený na oceľových zvlakoch. Plot postavený a užívaný od roku 1998, životnosť stanovujem na 30 rokov.

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 oceľových, betónových alebo drevených | 33,00m | 170 | 5,64 €/m |
| | Spolu: | | | 5,64 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 66,00m ² | 380 | 12,61 €/m |

Dĺžka plotu: 33 m

Pohľadová plocha výplne: $33 * 2 = 66,00 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$ 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 [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| z vlnitého plechu | 1998 | 21 | 9 | 30 | 70,00 | 30,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(33,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 66,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 0,95$ | 2 412,85 |
| Technická hodnota | 30,00 % z 2 412,85 € | 723,86 |

2.3.4 Plot: zo strojového pletiva

Jedná sa o oplotenie parc. č. 61/1 od suseda. Základy betónové okolo oceľových stĺpikoch, výplň zo strojového pletiva. Plot postavený a užívaný od roku 1998, životnosť stanovujem na 30 rokov.

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 oceľových, betónových alebo drevených | 21,00m | 170 | 5,64 €/m |
| | Spolu: | | | 5,64 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 31,50m ² | 380 | 12,61 €/m |

Dĺžka plotu: 21 m

Pohľadová plocha výplne: $21 * 1,5 = 31,50 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$ 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 [%] |
|-----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| zo strojového pletiva | 1998 | 21 | 9 | 30 | 70,00 | 30,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $(21,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 31,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 0,95$ | 1 221,74 |
| Technická hodnota | 30,00 % z 1 221,74 € | 366,52 |

2.3.5 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka

Jedná sa o prípojku vody k rodinnému domu cez parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 6 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$ 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 | 1998 | 21 | 19 | 40 | 52,50 | 47,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$ | 589,81 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 589,81 € | 280,16 |

2.3.6 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

Jedná sa o vodomernú šachtu pri rodinnom dome na parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5 * 1,5 * 1,2 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| vodomerná šachta | 1998 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$ | 1 626,59 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 1 626,59 € | 943,42 |

2.3.7 Vonkajšia úprava: kanalizačná prípojka

Jedná sa o prípojku kanalizácie k rodinnému domu cez parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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 | 1998 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $3 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$ | 238,33 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 238,33 € | 138,23 |

2.3.8 Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu pri rodinnom dome cez parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2*2*2,5 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| žumpa | 1998 | 21 | 39 | 60 | 35,00 | 65,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$ | 2 556,00 |
| Technická hodnota | 65,00 % z 2 556,00 € | 1 661,40 |

2.3.9 Vonkajšia úprava: plynovodná prípojka

Jedná sa o prípojku plynu k rodinnému domu cez parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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 [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| plynovodná prípojka | 1998 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$ | 200,58 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 200,58 € | 116,34 |

2.3.10 Vonkajšia úprava: elektrická prípojka

Jedná sa o prípojku elektriny k rodinnému domu cez parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| elektrická prípojka | 1998 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $15 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,494 * 0,95$ | 524,92 |
| Technická hodnota | $58,00 \% \text{ z } 524,92 \text{ €}$ | 304,45 |

2.3.11 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

Jedná sa o spevnenú plochu zo zámkovej dlažby na parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým

Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $21*0,8+10*0,4+3*0,8+7*1+4*0,4 = 31,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| spevnené plochy | 1998 | 21 | 19 | 40 | 52,50 | 47,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $31,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$ | 1 100,77 |
| Technická hodnota | $47,50 \% \text{ z } 1 100,77 \text{ €}$ | 522,87 |

2.3.12 Vonkajšia úprava: obrubníky

Jedná sa o obrubníky okolo spevnenej plochy na parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $36,7+4+7,6+6,3+1 = 55,6 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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 [%] |
|-----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| obrubníky | 1998 | 21 | 19 | 40 | 52,50 | 47,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $55,6 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$ | 633,64 |
| Technická hodnota | $47,50 \% \text{ z } 633,64 \text{ €}$ | 300,98 |

2.3.13 Vonkajšia úprava: schody

Jedná sa o schody s povrchom zo zámkovej dlažby, ako vstup do rodinného domu na parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $0,83*2+2,55+0,54*2+1,99+0,16*2+1,4 = 9 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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 [%] |
|--------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| schody | 1998 | 21 | 39 | 60 | 35,00 | 65,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $9 \text{ bm} \text{ stupňa} * 7,14 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 2,494 * 0,95$ | 152,25 |
| Technická hodnota | $65,00 \% \text{ z } 152,25 \text{ €}$ | 98,96 |

2.3.14 Vonkajšia úprava: altánok

Jedná sa o drevený altánok za rodinným domom na parc. č. 61/1 užívanú od roku 1998. Životnosť stanovujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,21 \cdot 2,7 = 5,97 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| altánok | 1998 | 21 | 19 | 40 | 52,50 | 47,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5,97 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,494 \cdot 0,95$ | 1 464,97 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 1 464,97 € | 695,86 |

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------|
| č.s. 199 na parc. č. 61/1 | 110 572,38 | 81 547,13 |
| garáž na parc. č. 61/1 | 18 696,16 | 12 152,50 |
| Ploty | | |
| čelný od ulice | 2 673,59 | 1 269,96 |
| oplotenie z muriva | 877,83 | 570,59 |
| z vlnitého plechu | 2 412,85 | 723,86 |
| zo strojového pletiva | 1 221,74 | 366,52 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| vodovodná prípojka | 589,81 | 280,16 |
| vodomerná šachta | 1 626,59 | 943,42 |
| kanalizačná prípojka | 238,33 | 138,23 |
| žumpa | 2 556,00 | 1 661,40 |
| plynovodná prípojka | 200,58 | 116,34 |
| elektrická prípojka | 524,92 | 304,45 |
| spevnené plochy | 1 100,77 | 522,87 |
| obrúbničky | 633,64 | 300,98 |
| schody | 152,25 | 98,96 |
| altánok | 1 464,97 | 695,86 |
| Celkom: | 145 542,41 | 101 693,23 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.1 STAVBY****a) analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Hažín nad Cirochou, k.ú. Hažín nad Cirochou vzdialená od krajského mesta Humenné cca. 5 km, v zastavanom území obce. V tejto lokalite je v súčasnosti dopyt v porovnaní s ponukou nižší. Jedná sa o rodinný dom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu (suterénne priestory, zateplenie, výmena strechy, ...), prevládajúca zástavba objekty na bývanie, situované na okraji obce, príslušenstvo - bez dopadu na cenu nehnuteľnosti, pracovné možnosti v mieste obmedzené -

nezamestnanosť do 10% (údaj ÚPSVaR k 31.01.2019), skladba obyvateľstva - bez konfliktných skupiny v okolí, orientácia obytných miestností na východ a západ, terén rovinný, možnosť napojenia na elektrinu, vodovod, plyn a kanalizáciu do Župy, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - MŠ, ZŠ, lekár, obecný úrad, prírodné lokality - les nad 1000 m, životné prostredie - bežná hlučnosť od dopravy, s možnosťou ďalšieho rozšírenia 3 násobná. Nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú nehnuteľnosť. Koeficient predajnosti stanovujem na 0,35. V zmysle metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové budovy v obciach v intervale 0,20 - 0,30. Vzhľadom k tomu, že obec je vzdialená 5 km od okresného mesta Humenné, zvyšujem koeficient predajnosti o 0,05.



b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je možné využívať ako rodinný dom na bývanie.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

- na liste vlastníctva č. 1318 sa viaže v súčasnosti na nehnuteľnosť zriadenie záložného práva v prospech SIMPEX Business pod V - 364/2011:

- ostatné ťarchy zapísané na LV vid' príloha znaleckého posudku:

- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E

- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej asfaltovej komunikácii parcela č. 1417/2, list vlastníctva č. 1543 vo vlastníctve Obce Hažín nad Cirochou:

- iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PD1} | Váha v ₁ | Výsledok k _{PD1} *v ₁ |
|-----------|---|--------|------------------|---------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,193 | 13 | 2,51 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,350 | 30 | 10,50 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti | | | | |
| | nehuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | V. | 0,035 | 8 | 0,28 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,050 | 7 | 7,35 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. | II. | 0,700 | 10 | 7,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | | | | |
| | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,700 | 6 | 4,20 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| 10 | Konfigurácia terénu | | | | |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | | | | |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | železnica a autobus | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | | | | |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,193 | 10 | 1,93 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,193 | 8 | 1,54 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | | | | |

| | | | | | |
|-----------|---|------|-------|------------|--------------|
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | | | | |
| | bez zmeny | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,193 | 7 | 1,35 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,035 | 4 | 0,14 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
| | Spolu | | | 180 | 74,25 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 74,25 / 180$ | 0,413 |
| Všeobecná hodnota | $V_{SHS} = TH * k_{PD} = 101\,693,23 \text{ €} * 0,413$ | 41 999,30 € |

3.2 POZEMOK

Parcely sa nachádzajú v obci Hažín nad Cirochou, vzdialená od okresného mesta Humenné cca. 5 km v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedená ako zastavaná plocha. Zastavané sú rodinným domom so štandardným vybavením, garážou s dielňou a altánkom, doprava autobusová, železničná, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť možnosť napojenia na 3 druhy verejných sietí. Povyšujúce a redukovujúce faktory neuvažujem.

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 61/1 | zastavané plochy a nádvorja | 1475 | 1475,00 | 1/1 | 1475,00 |

Obec:

Hažín nad Cirochou

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| k_z koeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukovujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 1,2929 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2929$ | 4,29 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1\,475,00 \text{ m}^2 * 4,29 \text{ €/m}^2$ | 6 327,75 € |

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 199 na parcele č. 61/1 s príslušenstvom a pozemkami, katastrálne územie Hažín nad Cirochou pre účel výkonu záložného práva formou dobrovolnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky zo dňa 18.01.2019.

2. Odpovede na otázky:

Pri výpočte všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je použitá 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| č.s. 199 na parc. č. 61/1 | 33 678,96 |
| garáž na parc. č. 61/1 | 5 018,98 |
| Ploty | |
| čelný od ulice | 524,49 |
| oplotenie z muriva | 235,65 |
| z vlnitého plechu | 298,95 |
| zo strojového pletiva | 151,37 |
| Vonkajšie úpravy | |
| vodovodná prípojka | 115,71 |
| vodomerná šachta | 389,63 |
| kanalizačná prípojka | 57,09 |
| žumpa | 686,16 |
| plynovodná prípojka | 48,05 |
| elektrická prípojka | 125,74 |
| spevnené plochy | 215,95 |
| obrubníky | 124,30 |
| schody | 40,87 |
| altánok | 287,39 |
| Spolu stavby | 41 999,30 |
| Pozemky | |
| LV 1318 - parc. č. 61/1 (1 475 m ²) | 6 327,75 |
| Všeobecná hodnota celkom | 48 327,05 |
| b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením: | 48 300,00 |

Slovom: Štyridsaťosemtisícristo Eur

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- list vlastníctva
- kópia z mapy
- kolaudačné rozhodnutie
- pôdorysný náčrt rodinného domu prevzatý zo ZP č. 15/2011 Ing. Výhonský
- pôdorys garáže prevzatý zo ZP č. 15/2011 Ing. Výhonský
- pôdorysné náčrty rodinného domu, altánku a garáže zaslané zadávateľom
- fotodokumentácia vytvorená zadávateľom
- fotodokumentácia vytvorená pri obhliadke dňa 5.02.2019