

Znalec: Ing.Ladislav Augustinič, Cerovská 39, 900 81 Šenkvice, ev.č.914032
mobil: 0903 056 307 e-mail:augustinic@iges.sk

Zadávateľ: Braniša Jozef, Zámocká 312/28, Dubová, PSČ 900 90, SR

Číslo spisu (objednávky): 315/2021 z 10.08.2021 telefonicky

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 315/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu s.č.445 postaveného na parcele č.366/1 v k.ú. Trávnica, obec Trávnica , samostatne stojacej garáže s.č. 876 parc.č. 366/12 k.ú. Trávnica s príslušenstvom a vonkajšími úpravami a všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 366/1, 366/2 a 366/12 v k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky.

Počet listov (z toho príloh): 46 (z toho 20 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3x

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rodinného domu s.č.445 postaveného na parcele č.366/1 v k.ú. Trávnica, obec Trávnica, samostatne stojacej garáže s.č. 876 parc.č. 366/12 k.ú. Trávnica s príslušenstvom a vonkajšími úpravami a všeobecnej hodnoty pozemkov parc. č. 366/1, 366/2 a 366/12 v k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku: zriadenie záložného práva

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno technického stavu): 10.8.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.8.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Kolaudačné rozhodnutie v zlej kvalite skenu číslo OŽP2000/22315/05-ŠT z 4.10.2000 -povolenie užívať stavbu parc.č. 336/1 k.ú. Trávnica
- Pôdorys stavby rodinného domu

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 365 kat. územie Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál 07.09.2021
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky vytvorená cez ZBGIS 2x
- Mapa Google 3x
- Situácia z obhliadky – pôdorys stavieb rodinného domu a garáže
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

- 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 o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
 - STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- 1 Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- 1 Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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 ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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 diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – 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 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:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

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

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - 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 pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - 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:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 zaťaženie daňou z príjmu.

Ohodnotenie predmetnej nehnuteľnosti je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nemala som k dispozícii nájomné zmluvy na podobne užívané byty. Posudzovaný byt slúži na trvalé bývanie, nie je to podnikateľský objekt, zameraný na dosahovanie zisku, nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu, teda nie je možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa LV č.365, kat.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky

Časť A. Majetková podstata

Parcely registra "C"

parc.č.	výmera	druh pozemku	charakteristika	prísl k ZÚO
366/1	857 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	15	1
366/2	918 m ²	záhrada	4	1
366/12	61 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	16	1

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

4 - - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok v zastavanom území obce

STAVBY

Súp.číslo	na parcele	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
445	366/1	10	rodinný dom	1
876	366/12	7	garáž	1

Legenda

Druh stavby:

10-rodinný dom

7-garáž

Kód umiestnenia stavby

1-stavba na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

por.č. Priezvisko, meno, rod.priezvisko, , trval.pob. vlastníka,

Por. číslo

1

Braniša Jozef r. Braniša, Zámocká 312/28, Dubová, PSČ 900 90, ČR

Dátum narodenia : 13.10.1985

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia LV :

Kúpna zmluva N 1394/15, NZ 36142/15 zo dňa 14.10.2015 - V 6280/15, č. zmeny 294/15.

C: Ľarchy:**Por.č.:**

Zriadenie záložného práva v prospech: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 313 510 26, na základe Záložnej zmluvy zo dňa 13.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 366/1, 366/2, 366/12, stavba so súp. č. 445 na parc. č. 366/1 a stavba so súp. č. 876 na parc. č. 366/12 v podiele 1/1 - V-1561/2019 - č. zmeny 141/2019.

Iné údaje:**Bez zápisu****Poznámka:****Bez zápisu****c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.8.2021 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti. Súčasťou obhliadky bolo aj zistenie technického stavu. Pri obhliadke posudzovanej nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou. Pri obhliadke bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia, a kolaudačné rozhodnutie na stavbu rodinného domu . Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.08.2021

d) Technická dokumentácia

Pri obhliadke bola poskytnutá technická dokumentácia – pôdorys stavby. Doložené kolaudačné rozhodnutie z roku 2000.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Na katastrálnej mape stavba rodinného domu a stavba garáže.

Drobná stavba - plechový sklad nie je vedený na LV a ani v katastrálnej mape.

- Nehnuteľnosti vedené na LV č.365 k.ú. Trávnica

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Rodinný dom s.č. 445 s príslušenstvom a vonkajšími úpravami na p.č. 366/1 k.ú. Trávnica, obec Trávnica
- Samostatne stojaca garáž s.č. 366/12 k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky
- Pozemky parc.č.: 366/1, 366/2 a 366/12 v k.ú. Trávnica

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

žiadne

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 445 postavený na parc.č. 366/1 k.ú. Trávnica, s príslušenstvom a vonkajšími úpravami, ulica Hlavná 38, obec Trávnica, okres Nové Zámky

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia rodinný dom s.č. 445 objekt v roku 2000 postavený na mierne svahovitom pozemku na Hlavnej ulici č. 38 v obci Trávnica, okres Nové Zámky.

Rodinný dom je nepodpivničený dvojpodlažný v centrálnej časti obce Trávnica. Situovaný je na hlavnej ulici, v lokalite rodinných domov približne rovnakého typu a veku, v tichej lokalite vhodnej na bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia inžinierskych sietí – elektrina, voda a zemný plyn. Kanalizácia odvedená do vlastnej žumpy. V objekte zavedené všetky siete. Na pozemku vlastná studňa. Rodinný dom – pôvodná stavba z roku 2000. Vek stavby zdokladovaný.

Dispozičné riešenie:

1.NP-prízemie

Stavba v tvare obdĺžnika v prednej časti obytný priestor a v zadnej užšej časti skladové priestory. Vstup na prízemie z bočnej strany do samostatnej bytovej jednotky dispozične vstupná predsieň tvoriaca zároveň kuchyňu. Z priestoru kuchyne prístupná izba do ulice, šatník a kúpeľňa s umývadlom, sprchou a wc. V rámci podlažia samostatná miestnosť -s kotlom kúrenia so samostatným vstupom a v zadnej časti skladové priestory zo samostatným vstupom z dvorovej časti.

2.NP-poschodie

Podlažie prístupné schodiskom z ulice. Dispozične zádverie s prístupnou izbou situovanou do ulice. Z izby prístupná kúpeľňa s umývadlom, sprchou a wc. Zo zádveria chodbou prístupná kuchyňa. V rámci kuchyne prístupná kúpeľňa s umývadlom, sprchou a s wc. A chodbou prístupná dve izby situované do dvora.

Stavebno-technický popis: Dom je založený na základoch z betónu. Nosné zvislé konštrukcie murované tehlové. Deliace konštrukcie sú taktiež murované. Strop je drevený trámový s rovným podhl'adom. Strecha sedlová s pálenou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú vápennocementové, vnútorné omietky sú hladké. Podlahy vo všetkých miestnostiach obytnej časti tvoria nové laminátové podlahy a keramická dlažba v chodbách, kuchyni a v kúpeľňah. V sanitárnych miestnostiach obklady, obklad aj za kuchynskou linkou. Okná sú nové plastové presklené. Dvere sú plné hladké, rámové. Vykurovanie je teplovodné plynovým kotlom kúrenia do radiátorov. V objekte je rozvod studenej a teplej vody.

Kuchyne vybavené kuchynskou linkou s drezom a samostatne stojacimi plynovými sporákmi..

Objekt je napojený na verejnú vzdušnú elektrickú prípojku 380/220 V (elektroinštalácia svetelná aj motorická) a na prípojku zemného plynu. Odkanalizovanie do vlastnej kanalizačnej žumpy vo dvore.

Na objekte - obytnej časti a aj skadových priestoroch vykonané rekonštrukčné a udržiavacie práce. Objekt toho času trvalo obývaný a využívaný na trvalé a dlhodobé bývanie. Stavba v dobrom technickom stave.

Rodinný dom v dobrom technickom stave udržiavaný a trvalo obývaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2000	1,2*(7,92*13,85+12,50*5,17)	209,18	120/209,18=0,574
2. NP	2000	7,92*13,85	109,69	120/109,69=1,094

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7290

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.2 prietokový plynový ohrievač (2 ks)	100
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.5 bm)	138
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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	1188

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (2 ks)	100
	36.7 odsávač pár (2 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (2 ks)	70
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30

Spolu	1210
-------	------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7290 + 1188 * 0,574)/30,1260$	264,62
2. NP	$(3915 + 1210 * 1,094)/30,1260$	173,89

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	21	79	100	21,00	79,00
2. NP	2000	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	$264,62 \text{ €/m}^2 * 209,18 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	142 349,09
Technická hodnota	79,00% z 142 349,09	112 455,78
2. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	$173,89 \text{ €/m}^2 * 109,69 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	49 051,64
Technická hodnota	79,00% z 49 051,64	38 750,80

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	142 349,09	112 455,78
2. nadzemné podlažie	49 051,64	38 750,80
Spolu	191 400,73	151 206,58

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Samostatne stojaca garáž s.č. 876 na parc.č. 366/12 k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky

Stavba- samostatne stojaci objekt v tvare obdĺžnika. Dispozične dve skladové miestnosti . Objekt murovaný so sedlovou strechou s pálenou krytinou. V zadnej časti vjazd z bočnej strany plechovou otvárovou bránou -miestnosť garáže a vstup plastovými dverami do miestnosti v uličnej časti- sklad. Na objekte presvetlenie plastovými oknami . Objekt so samostatným súpisným číslom vedený na LV a znázornený aj v katastrálnej mape. Objekt garáže využívaný ako sklad a na parkovanie osobného motorového vozidla.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2000	6,32*9,73	61,49	18/61,49=0,293

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdružkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.2 z hliníkového plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	145
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	5020

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: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5020 + 295 * 0,293)/30,1260$	169,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,50 \text{ €/m}^2 * 61,49 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	26 803,16
Technická hodnota	79,00% z 26 803,16	21 174,50

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Oplotenie uličné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	17,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	28,05m ²	380	12,61 €/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: 17 m
 Pohľadová plocha výplne: $17 * 1,65 = 28,05 \text{ m}^2$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oplotenie uličné	2020	1	59	60	1,67	98,33
------------------	------	---	----	----	------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 28,05\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,707 * 0,95$	4 242,22
Technická hodnota	98,33 % z 4 242,22 €	4 171,37

2.3.2 Oplotenie v záhrade

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	97,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	165,24m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: $25,20 + 72 = 97,20 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $97,2 * 1,7 = 165,24 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 v záhrade	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(97,20\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 165,24\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 0,95$	7 545,92
Technická hodnota	98,33 % z 7 545,92 €	7 419,90

2.3.3 Studňa kopaná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	8 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1972	49	51	100	49,00	51,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,707 * 0,95$	3 119,18
Technická hodnota	51,00 % z 3 119,18 €	1 590,78

2.3.4 Prípojka vody**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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	1 066,98
Technická hodnota	98,33 % z 1 066,98 €	1 049,16

2.3.5 Vodomerná šachta

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: $1,2*1,5*1,6 = 2,88 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	2020	1	69	70	1,43	98,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,88 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	1 883,21
Technická hodnota	$98,57 \% \text{ z } 1 883,21 \text{ €}$	1 856,28

2.3.6 Prípojka elektrickej energie**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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektrickej energie	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	371,47
Technická hodnota	98,33 % z 371,47 €	365,27

2.3.7 Prípojka zemného plynu**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: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	435,43
Technická hodnota	98,33 % z 435,43 €	428,16

2.3.8 Prípojka kanalizácie do žumpy**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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie do žumpy	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	678,53
Technická hodnota	98,33 % z 678,53 €	667,20

2.3.9 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $8,0 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 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	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	2 219,44
Technická hodnota	98,33 % z 2 219,44 €	2 182,38

2.3.10 Vstupné schodisko do domu

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 8 = 9,6 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 [%]
Vstupné schodisko do domu	2020	1	59	60	1,67	98,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	315,51
Technická hodnota	$98,33 \% \text{ z } 315,51 \text{ €}$	310,24

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 445 postavený na parc.č. 366/1 k.ú. Trávnica, s príslušenstvom a vonkajšími úpravami, ulica Hlavná 38, obec Trávnica, okres Nové Zámky	191 400,73	151 206,58
Samostatne stojaca garáž s.č. 876 na parc.č. 366/12 k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky	26 803,16	21 174,50
Ploty		
Oplotenie uličné	4 242,22	4 171,37
Oplotenie v záhrade	7 545,92	7 419,90
Studňa kopaná	3 119,18	1 590,78
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 066,98	1 049,16
Vodomerná šachta	1 883,21	1 856,28
Prípojka elektrickej energie	371,47	365,27
Prípojka zemného plynu	435,43	428,16
Prípojka kanalizácie do žumpy	678,53	667,20
Žumpa	2 219,44	2 182,38
Vstupné schodisko do domu	315,51	310,24
Celkom:	240 081,78	192 421,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom s príslušenstvom, vonkajšími úpravami a pozemkami sa nachádza v intraviláne k.ú. Trávnica, v tichej časti, so zástavbou rodinných domov, približne rovnakého veku a charakteru. Jedná sa o pokojnú lokalitu. Dom je dvojpodlažný - prízemie a poschodie bez podpivničenia. Prístup k nehnuteľnosti je z hlavnej ulice vedúcej obcou Trávnica. Objekt z roku 2000 s udržiavacími prácami. Z hľadiska životného prostredia je oblasť priaznivá, nerušená hlukom z dopravy, ani znečistená inými exhalátmi. Do centra obce je vzdialenosť pešo do 5 min. S okolím, najmä s okresným mestom má obec zabezpečené dobré dopravné spojenie prímestskou autobusovou dopravou.

V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete - elektrinu, vodu a zemný plyn. Kanalizácia do vlastnej kanalizačnej žumpy. V rodinnom dome rozvody plynu a elektrickej energie a vody a kanalizácie. Vybavenie občianskou vybavenosťou je na kvalitnej úrovni, s dostupnosťou všetkých obchodov a služieb.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom s prístavbou a príslušenstvom bol určený a využívaný na účely bývania. Rodinný dom trvalo obývaný a využívaný na trvalé bývanie. Objekt v dobrom technickom stave.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Po obhliadke nehnuteľnosti konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli ovplyvniť bezproblémové využívanie nehnuteľnosti.

Na nehnuteľnosť zriadené: Zriadenie záložného práva v prospech: **Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 313 510 26, na základe Záložnej zmluvy zo dňa 13.3.2019 na nehnuteľnosti: parc. registra CKN č. 366/1, 366/2, 366/12, stavba so súp. č. 445 na parc. č. 366/1 a stavba so súp. č. 876 na parc. č. 366/12 v podiele 1/1 - V-1561/2019 - č. zmeny 141/2019**

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

S ohľadom na typ nehnuteľnosti, na lokalitu nehnuteľnosti, na veľkosť sídelného útvaru a polohu a na stav trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v okolí Bratislavy v danom mieste a čase som zvolil hodnotu priemerného koeficientu predajnosti v hodnote **Kpd = 0,45** (Pod intervalom priemerných hodnôt pre Bratislavu, ale nad intervalom priemerných hodnôt pre okresné mestá.) Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (tab. č. 7 str. 33).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v ₁	Výsledok K _{PDI} *v ₁
-------	-------------------	--------	------------------	------------------------	--

1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,900	7	6,30
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,900	6	5,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,248	4	0,99
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,450	20	9,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	112,17

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 112,17 / 180$	0,623
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 192\,421,82 \text{ €} * 0,623$	119 878,79 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 1

POPIS

pozemky parc.č. 366/1, 366/2 a 366/12 k.ú. Trávnica

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádza v zastavanom území obce Trávnica v jej centrálnej časti. Jedná sa o pozemky v zastavanom území obce, v lokalite zastavanej rodinnými domami. V danej lokalite sú vybudované inžinierske siete – elektrina, voda a zemný plyn. K pozemku je prístup z miestnej obslužnej asfaltovej komunikácii. Pozemky sú odľahčeného tvaru, slnečné, s priaznivou orientáciou, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Pozemky sú v skladbe a využívaní:

366/1- pozemok zastavaný rodinným domom s.č.445 a pozemok tvoriaci okolie domu – jeho dvorovú časť

366/12- pozemok zastavaný samostatne stojacou garážou s.č. 876

366/2- pozemok – záhrada za rodinným domom a dvorom

Pozemky sú vzdialené od centra obce do 5 minút (pešo). Občianska vybavenosť v obci: Obecný úrad, pošta, zdravotné stredisko, materská a základná škola, základná sieť obchodov a služieb, športové ihrisko, kultúrny dom.

Dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite je podstatne vyšší ako ponuka. Je to lokalita so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností pre účely rekreácie v susednej obci Podhájska s vyhl'adávaným termálnym kúpaliskom. a preto pri stanovení jednotkovej hodnoty pozemku som vychádzal z východiskovej hodnoty mernej jednotky pre Nové Zámky - ktorú upravujem jednotlivými koeficientami.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
366/1	zastavaná plocha a nádvorie	857,00	1/1	857,00
366/2	záhrada	918,00	1/1	918,00
366/12	zastavaná plocha a nádvorie	61,00	1/1	61,00
Spolu výmera				1 836,00

Obec:

Nové Zámky

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,10
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	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,25
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	1,6892
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,6892$	16,82 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 366/1	$857,00 \text{ m}^2 * 16,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 414,74
parcelsa č. 366/2	$918,00 \text{ m}^2 * 16,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 440,76
parcelsa č. 366/12	$61,00 \text{ m}^2 * 16,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 026,02
Spolu		30 881,52

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty stavby rodinného domu s.č. 445, postaveného na pozemku parc.č. 366/1 k.ú. Trávnica, obec Trávnica s príslušenstvom a vonkajšími úpravami, samostatne stojacej stavby garáže s.č. 876 na pozemku parc.č.366/12 k.ú. Trávnica a všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 366/1, 366/2 a 366/12 v k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky.

V posudku použitá metóda polohovej diferenciácie, v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 626/2007 Z.z. a vyhlášky č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné preukázať predaj porovnateľných nehnuteľností z dôvodu dostatočne vhodných a porovnateľných podkladov pre danú nehnuteľnosť v danej lokalite a pretože potrebné údaje nie sú znalcom dostupné, nie je v posudku použitá porovnávací metóda.

Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty tiež nie je použitá v posudku, lebo sa nejedná o nehnuteľnosť, ktorá by bola aspoň sčasti vhodná na prenájom, a nie je možné preukázateľne určiť výšku nájomného a z toho vyplývajúci výnos z formy prenájmu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu.

Z vyššie uvedených dôvodov bola v posudku použitá metóda polohovej diferenciácie, v zmysle vyhlášky č. 213/2017.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 445 postavený na parc.č. 366/1 k.ú. Trávnica, s príslušenstvom a vonkajšími úpravami, ulica Hlavná 38, obec Trávnica, okres Nové Zámky	94 201,70
Samostatne stojaca garáž s.č. 876 na parc.č. 366/12 k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky	13 191,71
Ploty	
Oplotenie uličné	2 598,76
Oplotenie v záhrade	4 622,60
Studňa kopaná	991,06
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	653,63
Vodomerná šachta	1 156,46
Prípojka elektrickej energie	227,56
Prípojka zemného plynu	266,74
Prípojka kanalizácie do žumpy	415,67
Žumpa	1 359,62
Vstupné schodisko do domu	193,28
Spolu stavby	119 878,79
Pozemky	
1 - parc. č. 366/1 (857 m ²)	14 414,74
1 - parc. č. 366/2 (918 m ²)	15 440,76
1 - parc. č. 366/12 (61 m ²)	1 026,02
Spolu pozemky (1 836,00 m²)	30 881,52
Všeobecná hodnota celkom	150 760,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	151 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatjedentisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 365 kat. územie Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky, vytvorený cez katastrálny portál 07.09.2021
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti k.ú. Trávnica, obec Trávnica, okres Nové Zámky vytvorená cez ZBGIS 2x
- Mapa Google 3x
- Kolaudačné rozhodnutie v zlej kvalite skenu číslo OŽP2000/22315/05-ŠT z 4.10.2000 -povolenie užívať stavbu parc.č. 336/1 k.ú. Trávnica
- Pôdorys stavby rodinného domu
- Situácia z obhliadky – pôdorysy stavieb rodinného domu a garáže
- Ponuky realitných kancelárií na podobný typ nehnuteľností
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00
Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca: 914032.
Znalecký úkon je zapísaný pod číslom 315/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu

Ing. Ladislav Augustinič