

Znalec: Ing. Iveta Weissová, Čelovská 1904/7, 075 01 Trebišov
Tel.č. 0905 680 526

Zadávateľ: Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná PSO061/19/158 zo dňa 17.09.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

ČÍSLO: 124/2020

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 196 na parc. č. 1001/3, na ul. Záhradná 29, katastrálne územie Streda nad Bodrogom s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PSO061/19/158 zo dňa 17.09.2020

Počet strán (z toho príloh): 37 (15)

Počet vyhotovení (z toho odovzdaných): 4 (3)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 196 na parc. č. 1001/3, na ul. Záhradná 29, katastrálne územie Streda nad Bodrogom s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PSO061/19/158 zo dňa 17.09.2020

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
30.09.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PSO061/19/158 zo dňa 17.09.2020 - mailom
- znalecký posudok č. 126/2019 vypracovaný Ing. Jurkom - mailom
- znalecký posudok č. 66/2017 vypracovaný Ing. Katocsom - mailom

b) podklady získané znalcom:

- list vlastníctva č. 894 - vytvorený dňa 18.09.2020 cez katastrálny portál
- informatívna kópia z mapy - vytvorená dňa 18.09.2020 cez katastrálny portál
- protokol o vykonaní ohodnotenia zo dňa 30.09.2020
- potvrdenie č. 828/2020/Bc.Makóová zo dňa 30.09.2020
- stavebné povolenie č. 98/11133-ŽP-1672-Kč "Nadstavby a prístavby rodinného domu" zo dňa 24.07.1998
- kolaudačné rozhodnutie "Nadstavby a prístavby rodinného domu" č. 859/2017 zo dňa 07.08.2017
- zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností
- fotodokumentácia
- údaje z internetu www.topreality.sk; www.katasterportal.sk; www.zbgis.sk; www.staremapy.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- 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 výrobného charakteru (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 2. štvrťrok 2020.

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:

- neboli vznesené

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

$$V\check{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

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

$$a.HV + b.TH$$

$$V\check{S}H = \frac{\quad}{a + b} \quad [€], \quad \text{kde}$$

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

$$V\check{S}HS = M \cdot V\check{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

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 tesne 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

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

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

$$V\check{S}HPOZ = M \cdot V\check{S}HMJ \quad [€], \quad \text{kde}$$

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota:

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

$$V\dot{S}H = \frac{OZ}{k} \quad [€], \quad \text{kde}$$

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.

Zdôvodnenie výberu:

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.

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

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 894 v k.ú. Streda nad Bodrogom
V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

List vlastníctva č.: 894

Vydaný: vytvorený dňa 18.09.2020 cez katastrálny portál

Obec: Streda nad Bodrogom

Katastrálne územie: Streda nad Bodrogom

A. Majetková podstata:

Pozemky

- parc. č. 1001/1 - zastavaná plocha o výmere 174 m²
- parc. č. 1001/2 - zastavaná plocha o výmere 54 m²
- parc. č. 1001/3 - zastavaná plocha o výmere 195 m²
- parc. č. 1001/4 - zastavaná plocha o výmere 12 m²
- parc. č. 1002 - záhrada o výmere 267 m²
- parc. č. 1003 - záhrada o výmere 253 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 196 na parcele č. 1001/3

Vlastníci:

- Kuchár Ladislav 1/1

Poznámky:

- oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod P-201/2019
- oznámenie o dobrovoľnej dražbe pod P-354/2019
- oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe pod P-443/2019

C. Ťarchy:

- zriadenie záložného práva v prospech UniCredit Bank pod V-1303/2017:

Iné údaje:

- geometrický plán č. 45360090-64/2017

Poznámky:

- bez zápisu

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

Obhliadka predmetu dražby bola stanovená na 30.09.2020 o 10,00 hod. Miestne šetrenie, obhliadka, zameranie a fotodokumentácia vykonaná znalcom v stanovenom termíne dňa 30.09.2020 z účasti vlastníka, za preventívno-zdravotných opatrení, s využitím komunikácie "na diaľku", tak aby nedošlo k fyzickému kontaktu s klientom a minimalizovali sa zdravotné riziká v súvislosti s opatreniami na zabránenie šírenia ochorenia "COVID-19".

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

- zadávateľom bol zaslaný znalecký posudok č. 66/2017 a 126/2019, skutočný stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený fotodokumentáciou v prílohe znaleckého posudku
- zadávateľom ani vlastníkom neboli predložené žiadne doklady ani rozhodnutia príslušného stavebného úradu k ohodnocovaným stavbám, znalcom bolo na Obecnom úrade Streda nad Bodrogom obstarané potvrdenie č. 828/2020/Bc.Makóová zo dňa 30.09.2020, podľa ktorého bola pôvodná stavba rodinného domu č.s. 196 postavená v roku 1946, prístavba postavená na základe stavebného povolenia č. 98/11133-ŽP-1672-Kč "Nadstavby a prístavby rodinného domu" zo dňa 24.07.1998, na základe miestneho šetrenia užívaná asi do roku 2002, dodatočne kolaudovaná kolaudačným rozhodnutím povolenia užívania "Nadstavby a prístavby rodinného domu" č. 859/2017 zo dňa 07.08.2017
- pri obhliadke bolo zistené, že dom sa v súčasnosti neužíva, chátra, do domu zateká, vandalizmom sú poškodené okná, dvere, odcudzená je krytina v zadnej časti nad skladmi a časť vnútorného vybavenia, potrebný je okamžitý zásah a oprava, prípadne doporučujem vyjadrenie statika o bezpečnosti užívania stavieb!

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. 196 je evidovaná v popisných údajoch katastra na LV 894, má uvedený správny druh stavby, užívala sa v súlade so zápisom v KN (v súčasnosti sa neužíva), v geodetických údajoch katastra je evidovaná na spoločnej parc. č. 1001/3 spolu s prístavbou a dvoma skladmi
- pozemky majú v popisných údajoch katastra uvedený druh pozemku a spôsob využitia, ktorý je v súlade so skutočným stavom
- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E
- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej obecnej komunikácii cez parc. č. 1175/1, na ktorú v KN-C list vlastníctva nie je založený, v KN-E sa jedná o parc. č. 371, evidovanú na LV 1109 - vlastníkom Obec Streda nad Bodrogom
- na liste vlastníctva č. 894 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 894 v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazali na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

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

Stavby

- rodinný dom č.s. 196 s prístavbou a skladmi na parcele č. 1001/3
- plot na parc. č. 1001/2, 1001/1
- vonkajšie úpravy na parc. č. 1001/2, 1001/1, 1001/4, 1002, 1003

Pozemky

- parc. č. 1001/1 - zastavaná plocha o výmere 174 m²
- parc. č. 1001/2 - zastavaná plocha o výmere 54 m²
- parc. č. 1001/3 - zastavaná plocha o výmere 195 m²
- parc. č. 1001/4 - zastavaná plocha o výmere 12 m²
- parc. č. 1002 - záhrada o výmere 267 m²
- parc. č. 1003 - záhrada o výmere 253 m²

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. Zlúčená stavba: rodinný dom č.s. 196 s prístavbou a skladmi na parc. č. 1001/3

Rodinný dom je v geodetických údajoch katastra zakreslený spolu s prístavbou a so skladmi na parc. č. 1001/3. Nakoľko však stavby nie sú prevádzkovo prepojené a ich konštrukčné vyhotovenie a vnútorné vybavenie je značené odlišné, sú ohodnotené samostatne a následne sú zlúčené.

2.1.1. Rodinný dom č.s. 196 s prístavbou na p.č. 1001/3

Umiestnenie stavby:

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom č.s. 196 na parc. č. 1001/3 v uličnej zástavbe, nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím, na ul. Záhradná 29, k.ú. Streda nad Bodrogom.

Dispozičné členenie:

- v 1.n.p. sa nachádza predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, štyri izby, v prístavbe izba s kuchynským kútom a kúpeľňou

Stavebno-technický popis:

Základy v pôvodnej časti kamenné, v prístavbe betónové, nosná konštrukcia domu pôvodná časť murovaná kameňa hr. do 60 cm, prístavba z tvárnic hr. do 30 cm, priečky murované, strop drevený trámový prevažne s podhladom, strecha prevažne hambáľková, krytina prevažne pálená, klampiarske konštrukcie prevažne chýbajú, fasádne omietky hladké - poškodené, vnútorné omietky hladké, vnútorný obklad 2 x kúpeľne, vane, sprchy, dvere hladké plné alebo presklené - časť chýba, okná drevené zdvojené - poškodené, podlahy obytných miestností prevažne laminátové - poškodené, podlahy ostatných miestností keramická dlažba a betón, vykurovanie - pôvodne bolo zabezpečené plynovými gamatkami a pecou na pevné palivo - v súčasnosti v dome chýbajú, elektroinštalácia svetelná a motorická s poistkami, elektromer chýba, časť rozvodov je poškodená, časť nedokončená, kanalizácia, rozvod studenej a teplej vody, rozvod plynu, zdroj teplej vody chýba.

Vnútorné vybavenie:

- v kuchyni bez vybavenia, v kúpeľni vaňa, umývadlo a splachovací záchod, batérie chýbajú, v prístavbe v kúpeľni sprchovací kút bez batérie

Jednotlivé položky boli zatriedené podľa prevažujúceho, prípadne porovnateľného vyhotovenia.

Životnosť a opotrebenie:

Rodinný dom je napojený na elektrinu (elektromer odpojený), obecný vodovod a plyn (plynomer je odpojený), kanalizácia napojená na žumpu. Podľa získaného potvrdenia č. 828/2020/Bc.Makóová zo dňa 30.09.2020 pôvodná stavba rodinného domu postavená v roku 1946, prístavba postavená na základe stavebného povolenia č. 98/11133-ŽP-1672-Kč "Nadstavby a prístavby rodinného domu" zo dňa 24.07.1998, na základe miestneho šetrenia užívaná asi do roku 2002, dodatočne kolaudovaná kolaudačným rozhodnutím povolenia užívania "Nadstavby a prístavby rodinného domu" č. 859/2017 zo dňa 07.08.2017. Údržba je zanedbaná, dom sa v súčasnosti neužíva, chátra. Poškodená je krytina, do domu zateká (viď. foto v prílohe znaleckého posudku), drevené trámy sú navlhnuté a zhnité, murivo navlhnuté, omietky poškodené, vandalizmom sú poškodené okná, dvere, časť vnútorného vybavenia chýba, potrebný je okamžitý zásah a oprava! Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou so stanovením životnosti Bradáčovou kubickou metódou, základnú, základnú životnosť vzhľadom na zlý technický stav prvkov dlhodobej životnosti a zanedbanú údržbu znižujem na 100 rokov (budovy pre bývanie murované hr. 45 až 60 cm - odporúčaná životnosť 120 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. NP	1946	6,106*17,515	106,95	
1. NP	2002	2,994*12,513+5,555*6,138	71,56	
Spolu 1. NP			178,51	120/178,51=0,672

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200	10	180,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	10	621,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	10	144,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	15	340,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	20	608,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	445	10	400,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené a betónové škrídlivé obyčajné jednodrážkové	535	20	428,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	0,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	15	140,25
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	20	15	17
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	30	94,5
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	30	266,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	50	37,5
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), veľkopl. parkety (drevené, laminát.)	355	30	248,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	15	127,5
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	25	210,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	10	31,5
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35	100	0,0
	Spolu	4895		3894,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
-----------	--	--	--	--

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	10	9,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektr., plynový alebo kombinovaný s ÚK (1 ks)	65	100	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120	100	0,0
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (2 ks)	100	100	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60	100	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (4 + 2 = 6 bm)	330	100	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	0,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	20	16,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30	100	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	20	192,0
	Spolu	1360		452,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

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. NP	$(4895 + 1360 * 0,672)/30,1260$	$(3894,3 + 452 * 0,672)/30,1260$	192,82	139,35

TECHNICKÝ STAV - výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	4,14	9,21	85	7,83
Murivo	17,60	39,17	85	33,29
Stropy	13,99	31,14	70	21,80
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	9,20	20,48	80	16,38
Súčet	44,93			79,30

Základná životnosť stavby:	100 rokov
Stav prvkov dlhodobej životnosti:	79,30 %
Základná zostatková životnosť:	$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{74^3}{2 \cdot 100^2} - 74 \right] \approx 46$ rokov
Zostatková životnosť:	T = 79,30 % z 46 rokov \approx 36 rokov
Predpokladaná životnosť:	Z = V + T = 74 + 36 = 110 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1946	74	36	110	67,27	32,73
1. NP - prístavba	2002	18	36	54	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1946		
Východisková hodnota	192,82 €/m ² *106,95 m ² *2,629*0,95	51 504,72
Východisková hodnota poškodeného podlažia	139,35 €/m ² *106,95 m ² *2,629*0,95	37 222,19
Technická hodnota	32,73% z 37 222,19	12 182,82
1. NP - prístavba z roku 2002		
Východisková hodnota	192,82 €/m ² *71,56 m ² *2,629*0,95	34 461,69
Východisková hodnota poškodeného podlažia	139,35 €/m ² *71,56 m ² *2,629*0,95	24 905,28
Technická hodnota	66,67% z 24 905,28	16 604,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	85 966,41	62 127,47	28 787,17
Spolu	85 966,41	62 127,47	28 787,17

Poškodenosť stavby: (85 966,41€ - 62 127,47€) / 85 966,41€ * 100 % = **27,73%**

2.1.2. Drobná stavba: sklady na parc. č. 1001/3

Jedná sa o vedľajšiu stavbu dvoch skladov na parc. č. 1001/3 pristavených v zadnej časti k rodinnému domu. Rozpočtový ukazovateľ stanovujem na 1 m².

Základy betónové, zvislé nosné konštrukcie pórobetónové tvárnice hr. do 30 cm, strop podbitie strechy, strecha plochá - poškodená, krytina chýba, okná zdvojené - poškodené, dvere hladké - poškodené, podlaha betónová, vonkajšia úprava povrchu zdrsená omietka - poškodené, vnútorná úprava povrchu hladká omietka - poškodená, elektroinštalácia svetelná - poškodená, vnútorné vybavenie žiadne. Stavba postavená na základe stavebného povolenia č. 98/11133-ŽP-1672-Kč a užívaná spolu s prístavbou od roku 2002. Údržba je značne zanedbaná, stavba sa neužíva, poškodená je vandalizmom, potrebné je vyjadrenie statika o bezpečnosti užívania, nutná je okamžitá oprava, alebo odstránenie. Životnosť znižujem na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 Objekty pozemné zvláštne
KS1:	127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2:	127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2002	3,464*3,24+2,727*1,89+1,805*(3,464-0,529+1,835)	24,99	18/24,99=0,720

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	10	553,5
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	10	747,0
4	Stropy			
	4.5 podbitie krovu	150	80	30,0
7	Krytina na plochých strechách			
	7.1.c plechová pozinkovaná	370	100	0,0
8	Klmpiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	0,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	40	222,0
10	Vnútorňá úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	20	148,0
12	Dvere			
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150	60	60,0
13	Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	50	40,0
14	Podlahy			
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	20	148,0
18	Elektroinštalácia			
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	30	150,5
	Spolu	3250		2099,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

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. NP	$(3250 + 0 * 0,720)/30,1260$	$(2099 + 0 * 0,720)/30,1260$	107,88	69,67

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2002	18	22	40	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,88 \text{ €/m}^2 * 24,99 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	6 733,20
Východisková hodnota poškodeného podlažia	$69,67 \text{ €/m}^2 * 24,99 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	4 348,37
Technická hodnota	$55,00\% \text{ z } 4\,348,37$	2 391,60

Poškodenosť stavby: $(6\,733,20\text{€} - 4\,348,37\text{€}) / 6\,733,20\text{€} * 100\% = 35,42\%$

2.1.3. Vyhodnotenie - rodinný dom č.s. 196 s prístavbou a skladmi na parc. č. 1001/3

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	rodinný dom č.s. 196 s prístavbou na p.č. 1001/3	62 127,47	28 787,17
2.	sklady na parc. č. 1001/3	4 348,37	2 391,60
	Spolu	66 475,84	31 178,77

2.2 PLOT - čelný

Jedná sa o oplotenie parc. č. 1001/1 a 1001/2 od miestnej komunikácie. Základy betónové s podmurovkou, plot kovové rámy s pletivom, plotové vráta a plotové vrátka kovové rámy s pletivom. Plot postavený a užívaný od roku 1968, životnosť stanovujem na 55 rokov.

Ostatné ploty v záhrade sú po termíne životnosti - nie sú predmetom ohodnotenia.

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	15,06m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,06m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	12,05m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $16,20 - 5,00 + 3,86 = 15,06 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $15,06 * 0,80 = 12,05 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot čelný	1968	52	3	55	94,55	5,45

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,06\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 12,05\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$	3 409,61
Technická hodnota	5,45 % z 3 409,61 €	185,82

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody od vodomernej šachty do rodinného domu užívanú od roku 1996. 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navštávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,52 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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	1996	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,52 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	675,62
Technická hodnota	52,00 % z 675,62 €	351,32

2.3.2 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

Jedná sa o vodomernú šachtu pri rodinnom dome užívanú od roku 1996. 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, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,50 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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	1996	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	1 371,71
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 1\,371,71 \text{ €}$	713,29

2.3.3 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie od žumpy k rodinnému domu užívanú do roku 1996. 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: 2.3. 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: 1,57 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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	1996	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,57 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	68,97
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 68,97 \text{ €}$	41,38

2.3.4 Vonkajšia úprava: žumpa

Jedná sa o žumpu pri rodinnom dome na užívanú od roku 1996. 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: $2,70 * 3,90 * 2,10 = 22,11 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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	1996	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	5 957,22
Technická hodnota	60,00 % z 5 957,22 €	3 574,33

2.3.5 Vonkajšia úprava: prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu k rodinného domu užívanú od roku 2000. Životnosť stanovujem na 50 rokov. Plynomer je odpojený.

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: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

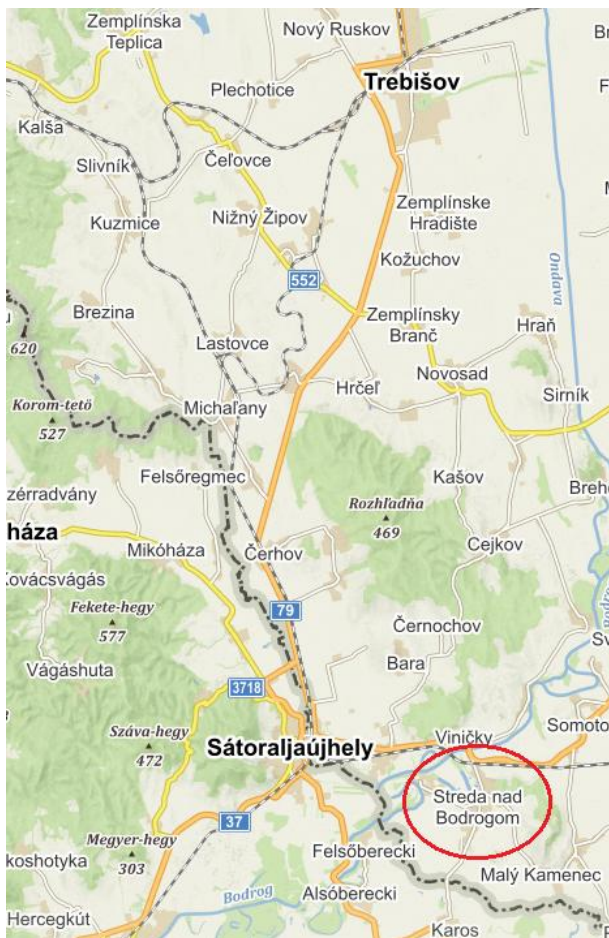
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	140,96
Technická hodnota	60,00 % z 140,96 €	84,58

b) rekapitulácia východiskovej a technickej hodnoty ohodnocovaných stavieb

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 196 s prístavbou a skladmi na parc. č. 1001/3	66 475,84	31 178,77
plot čelný	3 409,61	185,82
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	675,62	351,32
vodomerná šachta	1 371,71	713,29
prípojka kanalizácie	68,97	41,38
žumpa	5 957,22	3 574,33
prípojka plynu	140,96	84,58
Celkom:	78 099,93	36 129,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY - METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1. STAVBY NA BÝVANIE



a) analýza polohy nehnuteľnosti:

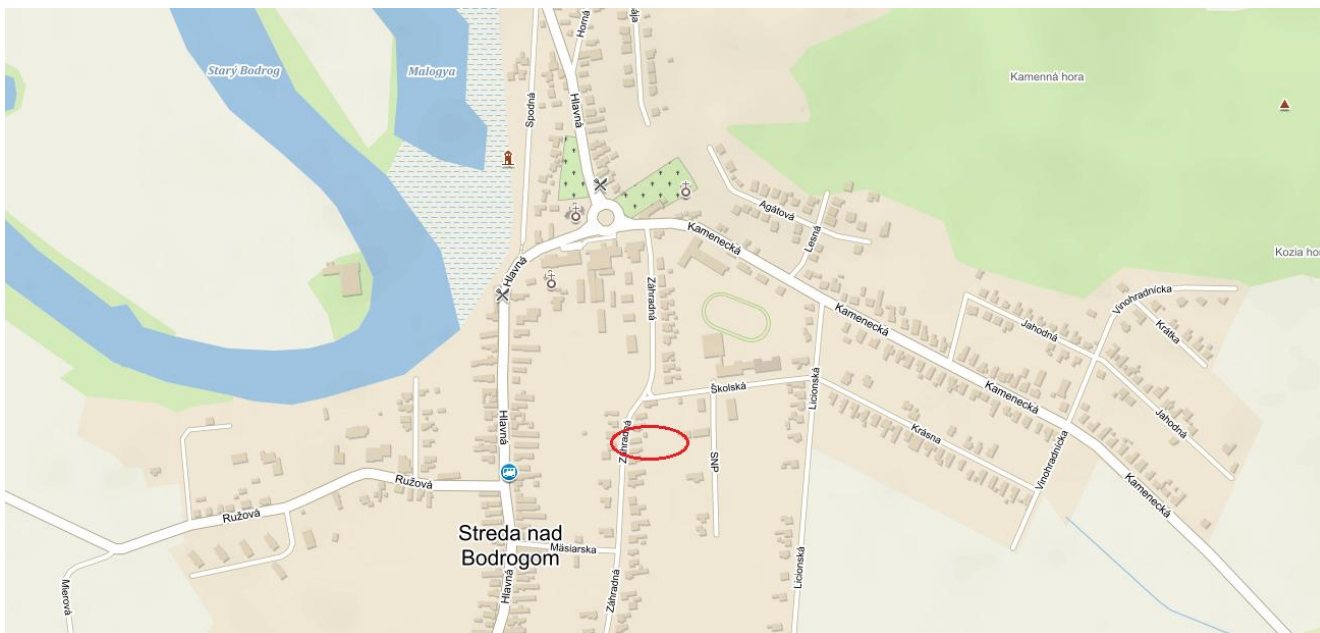
Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Streda nad Bodrogom, vzdalenej od okresného mesta Trebišov asi 35 km, v zastavanom území, v širšom centre obce. V tejto lokalite je dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s dvorom a záhradou, s priemerným dispozičným riešením, nehnuteľnosť je vo veľmi zlom technickom stave - potrebná je okamžitá oprava, prevládajúca zástavba objekty na bývanie, príslušenstvo - 2 x sklad (potrebné odstrániť), pracovné možnosti v mieste - miera nezamestnanosti v okrese 13,91 % (údaj ÚPSVAR k 31.08.2020), hustota obyvateľstva priemerná, orientácia obytných miestností na západ a juh, terén rovinný, možnosť napojenia na všetky inžinierska siete okrem kanalizácie, doprava autobusová a železničná, občianska vybavenosť - OcÚ, MŠ, ZŠ, polícia, zdravotné stredisko, základná sieť obchodov a služieb, prírodná lokalita v blízkosti - rieka Bodrog s mŕtvymi ramenami, CHKO Tajba, životné prostredie v okolí - bežný hluk a prach od dopravy, možnosť ďalšieho rozšírenia malá (do 3 x). Nehnuteľnosť nedosahuje výnos, hodnotím ju ako priemernú. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na internetovú realitnú ponuku a aktuálny trh s nehnuteľnosťami v lokalite stanovujem na 0,30. V zmysle metodiky USI Žilina je odporúčaný priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre bytové budovy v obciach v intervale 0,20-0,30.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

- nehnuteľnosť je možné využívať ako rodinný dom na bývanie, v súčasnosti nie je užívaná, potrebná je rozsiahla

oprava, odporúčam vyjadrenie statika o bezpečnosti užívania stavieb

- iné využitie, ako na bývanie, je málo pravdepodobné



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

- pozemky majú v popisných údajoch katastra uvedený druh pozemku a spôsob využitia, ktorý je v súlade so skutočným stavom

- nie je evidované duplicitné vlastníctvo v KN-C a KN-E
- prístup k nehnuteľnosti je po spevnenej obecnej komunikácii cez parc. č. 1175/1, na ktorú v KN-C list vlastníctva nie je založený, v KN-E sa jedná o parc. č. 371, evidovanú na LV 1109 - vlastník Obec Streda nad Bodrogom
- na liste vlastníctva č. 894 sú uvedené poznámky a t'archy - vid'. kópia LV 894 v prílohe znaleckého posudku
- iné práva a záväzky, ktoré by viazli na predmete dražby a ktoré by v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezanikli, neboli oznámené

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,30

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,600	30	18,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	V.	0,030	8	0,24
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,165	6	0,99
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,300	10	3,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>samostatne stojaci rodinný dom s priemerným dispozičným riešením</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,300	9	2,70
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby (mestský úrad, ...)				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až 3-nás. súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	70,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 70,73 / 180$	0,393
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 36\ 129,49 \text{ €} * 0,393$	14 198,89 €

3.2. POZEMKY**3.2.1. Identifikácia pozemku: LV 894 - zastavané plochy**

Parcely sa nachádzajú v obci Streda nad Bodrogom, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedené ako zastavaná plocha. Zastavané sú rodinným domom s nižším štandardom vybavenia, doprava autobusová a železničná, poloha obytná, infraštruktúra - dobrá vybavenosť, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Povyšujúce ani redukujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1001/1	zastavaná plocha a nádvorie	174,00	1/1	174,00
1001/2	zastavaná plocha a nádvorie	54,00	1/1	54,00
1001/3	zastavaná plocha a nádvorie	195,00	1/1	195,00
1001/4	zastavaná plocha a nádvorie	12,00	1/1	12,00
Spolu výmera				435,00

Obec:

Streda nad Bodrogom

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85

k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
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)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,25
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,15 * 1,25 * 1,00 * 1,00$	0,9867
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9867$	3,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1001/1	$174,00 \text{ m}^2 * 3,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	570,72
parcela č. 1001/2	$54,00 \text{ m}^2 * 3,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	177,12
parcela č. 1001/3	$195,00 \text{ m}^2 * 3,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	639,60
parcela č. 1001/4	$12,00 \text{ m}^2 * 3,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39,36
Spolu		1 426,80

3.2.2. Identifikácia pozemku: LV 894 - záhrady

Parcely sa nachádzajú v obci Streda nad Bodrogom, v zastavanom území, v evidencii nehnuteľnosti vedené ako záhrada. Zastavané nie sú žiadnou stavbou, doprava autobusová a železničná, poloha poľnohospodárska, infraštruktúra - vlastné zdroje. Povyšujúce ani redukujujúce faktory neuvažujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1002	záhrada	267,00	1/1	267,00
1003	záhrada	253,00	1/1	253,00
Spolu výmera				520,00

Obec:

Streda nad Bodrogom

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
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	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,6864
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6864$	2,28 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1002	$267,00 \text{ m}^2 * 2,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	608,76
parcela č. 1003	$253,00 \text{ m}^2 * 2,28 \text{ €/m}^2 * 1/1$	576,84
Spolu		1 185,60

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa:

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 196 na parc. č. 1001/3, na ul. Záhradná 29, katastrálne územie Streda nad Bodrogom s príslušenstvom a pozemkami pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa podľa zákona č. 527/2002 Z.z. v platnom znení na základe písomnej objednávky PSO061/19/158 zo dňa 17.09.2020.

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.

2. Odpovede na otázky:

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt:

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 196 s prístavbou a skladmi na parc. č. 1001/3	12 253,26
plot čelný	73,03
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	138,07
vodomerná šachta	280,32
prípojka kanalizácie	16,26
žumpa	1 404,71
prípojka plynu	33,24
Spolu stavby	14 198,89
Pozemky	
LV 894 - zastavané plochy - parc. č. 1001/1 (174 m ²)	570,72
LV 894 - zastavané plochy - parc. č. 1001/2 (54 m ²)	177,12
LV 894 - zastavané plochy - parc. č. 1001/3 (195 m ²)	639,60
LV 894 - zastavané plochy - parc. č. 1001/4 (12 m ²)	39,36
LV 894 - záhrada - parc. č. 1002 (267 m ²)	608,76
LV 894 - záhrada - parc. č. 1003 (253 m ²)	576,84
Spolu pozemky (955,00 m²)	2 612,40
Všeobecná hodnota celkom	16 811,29
b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením:	16 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícosemsto Eur	

IV. PRÍLOHY

- objednávka
- protokol o vykonaní ohodnotenia
- list vlastníctva č. 894
- informatívna kópia z mapy
- doklad o veku pôvodnej stavby
- stavebné povolenie prístavby
- kolaudačné rozhodnutie prístavby
- pôdorysné náčrty
- fotodokumentácia
- inzertná realitná ponuka