

Ing. Ľudmila Ševčíková, Komenského č. 29, 917 01 Trnava

Znalec : Ing. Ľudmila Ševčíková , Komenského 29, 917 01 Trnava
evidenčné číslo : 914159

Zadávateľ : Ing. Miroslav R. Šefčík, PhD
správca úpadcu Július Szöcs
Podjavorinskej 37/1, 917 01 Trnava

Objednávka : zo dňa 28.9.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo:113/2020

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty na rodinný dom s príslušenstvom s. č. 97 na par.č. 2313/255 v obci Trstice a pozemkov par.č. 2313/52, 2313/255 evidované na LV .č 434 k.ú. Trstice okres Galanta

Počet listov /z toho príloh/ :40/8/

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

tel.:0903894143

sevcikova.ludmila@zoznam.sk

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Znaleckou úlohou zo dňa 28.9.2020 je stanovenie všeobecnej hodnoty na rodinný dom s príslušenstvom s. č. 97 v obci Trstice okres Galanta umiestnený na parcele č. 2313/255 a pozemkov par.č. 2313/255, 2313/52 k.ú. Trstice okres Trnava evidovaných na LV č. 434 k.ú. Trstice .

2. Účel znaleckého posudku :Speňaženie majetku v konkurznom konaní vedenom na OS Trnava pod č. 38K/3/2011.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu : 14.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :14.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok č.22/2020 vyhotovený znalkyňou v odbore stavebníctvo Ing. Luciou Magulovou e. č. 915419 s prílohami
- Objednávka na vypracovanie posudku zo strany správcu úpadcu Ing. Miroslava R. Šefčíka PhD

5.2 Získané znalcom :

- List vlastníctva č. 434 k.ú. Trstice vytvorený cez katastrálny portál 18.10.2020
- Kópia katastrálnej mapy k parcele „C“ KN 2313/255 k.ú. Trstice zo dňa 18.10.2020
- Miestne šetrenie
- Fotodokumentácia
- www.zbgis.sk. ww.upsvar.sk

6. Použitý právny predpis :

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

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z.,
- Vyhláška č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 527/2020 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z, ktorou sa vydáva štatistický klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Internetová stránka USI Žilina www.usi.sk - indexy cien stavebných prác

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 neprímeranou 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 2. štvrtrok 2020 2,629.

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 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:

Hodnotiť garáž neevidovanú v KN.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: rodinného domu s. č.97 na par.č. 2313/255 a garáže v k.ú Trstice

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

K_{PD} – 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

nehnutelností, 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). Bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu nemožnosti vytvoriť súbor porovnateľných nehnuteľností.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: par. č. 2313/255, 2313/52 k.ú.Trstice

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHPOZ} = M * (V_{HMJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je evidovaná na Liste vlastníctva č.434 k.ú. Trstice nasledovne:

Majetková podstata

Parcely "C"

parcelné číslo	2313/52	962 m ²	záhrada	v ZUO
parcelné číslo	2313/255	538 m ²	zastavaná plocha	v ZUO

Stavby

s.č.97 na par.č. 2313/255 rodinný dom

Vlastník

Szócs Július r. Szócs, [REDACTED], PSČ [REDACTED], SK 1/1

P1 501/2010- Rozhodnutie DÚ Galanta, ktorým zriaďuje záložné právo č615/320/30542/10/Jan z 13.7.2010 č.z.374/2010

P1 694/2010- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom EX 647/2010 z 7.12.2010, EÚ Bratislava od exekútora Mgr. Miroslav Lupták v prospech VB LEASING SK, spol.s.r.o., IČO:31 378 528, Nám. 1. Mája 11, 810 00 Bratislava č.z.520/2010

P1 500/2010- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom EX 106/2010 z 26.7.2010, EÚ Brezová pod Bradlom od exekútora Mgr. Jozef Pavlík v prospech LEGUSEM, s.r.o., Partizánska 401, Horná Streda, IČO: 34 143 351 č.z.373/2010

P2 183/2013-DÚ Trnava č.9200503/3392387/2013/Valo z 12.7.2013-Oznámenie o postúpení daňového nedoplatku úpadcu na Slovenskú konsolidačnú a.s. /IČO:3577605-v.z.398/2013

P2 298/2014-EÚ Dunajská Streda, Mgr.Ritter č. EX 229/10 z 26.5.2014-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie na vymoženie pohľadávky oprávneného SUN GROUP ŠPED s.r.o. /IČO:43802842/-v.z.268/2014

P1 327/2014-EÚ Dunajská Streda, Mgr.Ritter č. EX 229/10 z 26.5.2014-Exekučný príkaz na vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného SUN GROUP ŠPED s.r.o. /IČO:43802842/-v.z.269/2014

P1 328/2014-EÚ Dunajská Streda, Mgr.Ritter č. EX 229/10 z 26.5.2014-Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného SUN GROUP ŠPED s.r.o. /IČO:43802842/-v.z.270/2014

RI 1272/88 , bezpodielové spoluvlastníctvo manželov v.z.36/89 Rozh. MNV -63/90 v.z.135/90 Z 723/2020-OS v Galante-Rozsudok 26C/191/2011 z 14.12.2017, právopl. 10.3.2019 v.z.77/2020

Ďalšie:

Z 2914/09 - EÚ Pezinok, súdny exekútor JUDr. Dušan Noskovič - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. EX 1096/2008 z 10.8.2009 v prospech oprávneného Slovenská záručná a rozvojová banka, a.s., Štefánikova 27, Bratislava - č.z. 265/09

Z 3413/2010- Rozhodnutie DÚ Galanta, ktorým zriaďuje záložné právo č. 615/320/30542/10/Jan z 13.7.2010 č.z.375/2010

Z 3814/2010- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 157/09 z 13.9.2010, EÚ Senica od exekútora Vladimír Podešľa v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Galanta, IČO: 30 807 484, Z Kodálya1629/48, 924 01 Galanta č .z.416/2010

Z 3815/2010- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 158/09 z 13.9.2010, EÚ Senica od exekútora Vladimír Podešľa v prospech Sociálna poisťovňa, pobočka Galanta, IČO: 30 807 484, Z Kodálya1629/48, 924 01 Galanta č .z.417/2010

Z 3868/2010- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 106/2010

20.9.2010, EÚ Brezová pod Bradlom od exekútora Mgr. Jozef Pavlík v prospech LEGUSEM, s.r.o., Partizánska401, Horná Streda, IČO: 34 143 351 č.z.429/2010
Z 3904/2010- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 509/2008-24 z 24.9.2010, EÚ StaráĽubovňa od exekútora JUDr. Dušan Kormaník v prospech SR - Krajské riaditeľstvo PZ v Nitre, so sídlom Kalvárska ul. č.2, 949 01 Nitra, IVO: 00735809 č.z.436/2010
Z 4091/2010- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 135/2010 z11.10.2010, EÚ Brezová pod Bradlom od exekútora Mgr. Jozef Pavlík v prospech LEGUSEM, s.r.o., Partizánska401, Horná Streda, IČO: 34 143 351 č.z.451/2010
Z 80/2011- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX 647/2010 z 4.1.2011, EÚ Bratislava od exekútora Mgr. Miroslav Lupták v prospech VB LEASING SK, spol. s.r.o., IČO: 31 378 528, Nám. 1. Mája 11, 81000 Bratislava č .z.3/2011
Z 5096/2011-OTP Fktoring Slovensko s.r.o. so sídlom Špitálska 61, 811 08 Bratislava, IČO:45 730 008/- Oznámenie o postúpení pohľadávok medzi pôvodným záložným veriteľom OTP Banka Slovensko,a.s. /IČO:313 189 16/ na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok č.51/2011-53 z 20.4.2011 na spoločnosť OTP Faktoring Slovensko s.r.o. /IČO:45 730 008/-súčasny záložný veriteľ-v.z.56/2011
Z 1196/2013-EÚ Dunajská Streda, JUDr.Varga č.EX 271/2011-13 z 4.3.2013-exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Obec Topoľníky /IČO:00305740/-v.z.127/2013
Z 2708/2014-EÚ Dunajská Streda, Mgr.Ritter č. EX 229/10 z 26.5.2014-Exekučný príkaz na zriadenie exekučnéhozáložného práva na nehnuteľnosti na vymoženie pohľadávky oprávneného SUN GROUP ŠPED s.r.o./IČO:43802842/-v.z.271/2014
Z 5371/2019-EÚ Galanta, JUDr. Urbánek-236EX 424/2019 z 7.11.2019-exekučný príkaz na vykonanie exekúciezriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť na vymoženie pohľadávky oprávneného Ing.M.Šefčík, správca konkurznej podstaty úpadcu-v.z.470/2019

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.10.2020 za prítomnosti správcu úpadcu Ing. Miroslava Šefčíka PhD. Bola vykonaná obhliadka stavu rodinného domu iba vizuálne z uličného priestoru, nakoľko vlastník nehnuteľnosť nesprístupnil a neumožnil znalkyni vstup do predmetnej nehnuteľnosti. Protokol z obhliadky je priložený v prílohe posudku.

Z tohto dôvodu znalkyňa vykonala ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „ z dostupných údajov , ktoré má dražobník k dispozícii“. Postupovala som podľa ZP č. 22/2020 ktorý vypracovala Ing.Lucia Magulová 8.3.2020 . Fotodokumentácia domu z ulice bola vyhotovená 14.10.2020 .

d) Technická dokumentácia :

Technickú dokumentáciu som neporovnávala so skutkovým stavom, pretože nebola uskutočnená obhliadka . V ZP č. 22/2020 sa konštatuje že predložená dokumentácia súhlasí so skutkovým stavom a z toho konštatovania som vychádzala pri ohodnotení., Použila som podklady uvedené v ZP č.22/2020. Vizuálne dom z ulice nevykazuje zmeny. Vzhľadom k tomu, že posudok č. 22/2020 bol vyhotovený v roku 2020 neprišlo ani k zvýšenému opotrebeniu nehnuteľnosti v dôsledku veku.

e)Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom s. č. 97 na par.č. 2313/255 a 2313/52 je evidovaný na LV č. 434 vo výlučnom vlastníctve Júliusa Szöcsa Po preverení stavu v evidencii katastra nehnuteľnosti podľa KN ZBGIS sa na pozemku nachádza stavba zrejme garáže hodnotená aj v posudku č. 22/2020.Garáž nie je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov podľa LV č.434 ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Stavby:

Rodinný dom s. č.97 na parcele č.2313/255 k.ú.Trstice

Oplotenie

Spevnené plochy

Altánok

Vonkajšie úpravy: prípojka vody, električky, plynu, kanalizácie

Pozemky v k.ú. Trstice :

parcelné číslo	2313/52	962 m2	záhrada	v ZUO
parcelné číslo	2313/255	538 m2	zastavaná plocha	v ZUO

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÝ DOM :s. č. 97 na par.č. 2313/255 k.ú.Trstice

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby :

Rodinný dom s.č. 97 je umiestnený v obci Trstice. Dom je v zástavbe starších a novších samostatne stojacich rodinných domov. Dom je podpivničený, má I. NP a obytné podkrovie. Dom má predzáhradku a je pripojený na dostupné inžinierske siete. Prístup je z ulice zo spevnenej komunikácie na par.č. 2313/233 do predzáhradky na par.č. 2313/255 odkiaľ je vlastnou prístupovou komunikáciou vstup do rodinného domu na priechelí. Krov je drevený, škridla pálená Bramac (vymenená, nie je pôvodná) klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Dom je určený na bývanie pre 1 rodinu.

Popis je podľa technického stavu podľa ZP č. 22/2020, Ing.Lucia Magulová:

Dispozičné riešenie:

I.PP: chodba, kotoľňa, 2* sklad, hobby miestnosť, športová miestnosť, sklad- uhoľňa.

I. NP: zádverie, jedáleň, kuchyňa, obývacia izba, spáľňa, chodba, kúpeľňa, WC,

Obytné podkrovie: 2* izba, schodisko, kúpeľňa, spoločenská miestnosť

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

Rodinný dom je založený na betónových základových pásoch, murovaný z tehál, strop je železobetónový monolitický, omietky sú vápenné hladké, vonkajšie omietky na báze umelých látok. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. V suteréne sa nachádza plynový kotol na vykurovanie a ohrev TUV.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky,)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - PVC, guma
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky,)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, .); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky,)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie navyše - klimatizácia

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1991	9,55*11,95-4,475*1,275	108,42	120/108,42=1,107
1. NP	1991	9,6*12-1,3*4,5	109,35	120/109,35=1,097
1. Podkrovie	1991	9,6*9,275	89,04	120/89,04=1,348

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.7.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000	1000
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	-	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické,	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
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	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	-
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	100	-	-
	14.2.b vápenné štukové nad 1/2 do 2/3	-	-	70
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			

	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.4 PVC, guma	180	-	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. zasklením	250	250	250
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 , veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	-	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	35	35
	Spolu	4840	7080	4215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25	-
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	-	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným	65	-	-

	vykurovaním (1 ks)			
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) (3.45 bm)	-	190	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	-	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	-	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	-	35	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	40	20
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	-	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	-	180	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
-	Konštrukcie navyč			
	klimatizáci (1 ks)	-	-	90
	Spolu	400	1035	520

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	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(4840 + 400 * 1,107)/30,1260$	175,36
1. NP	$(7080 + 1035 * 1,097)/30,1260$	272,70
1. Podkrovie	$(4215 + 520 * 1,348)/30,1260$	163,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1991	29	71	100	29,00	71,00
1. NP	1991	29	71	100	29,00	71,00
1. Podkrovie	1991	29	71	100	29,00	71,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1991		
Východisková hodnota	$175,36 \text{ Eur/m}^2 * 108,42 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	47 484,75
Technická hodnota	71,00% z 47 484,75	33 714,17
1. NP z roku 1991		
Východisková hodnota	$272,70 \text{ Eur/m}^2 * 109,35 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	74 476,30
Technická hodnota	71,00% z 74 476,30	52 878,17
1. Podkrovie z roku 1991		
Východisková hodnota	$163,18 \text{ Eur/m}^2 * 89,04 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	36 288,27
Technická hodnota	71,00% z 36 288,27	25 764,67

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	47 484,75	33 714,17
1. nadzemné podlažie	74 476,30	52 878,17
1. podkrovné podlažie	36 288,27	25 764,67

Spolu	158 249,32	112 357,01
-------	------------	------------

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na par.č. 2313/255 bez súpisného čísla

POPIS STAVBY

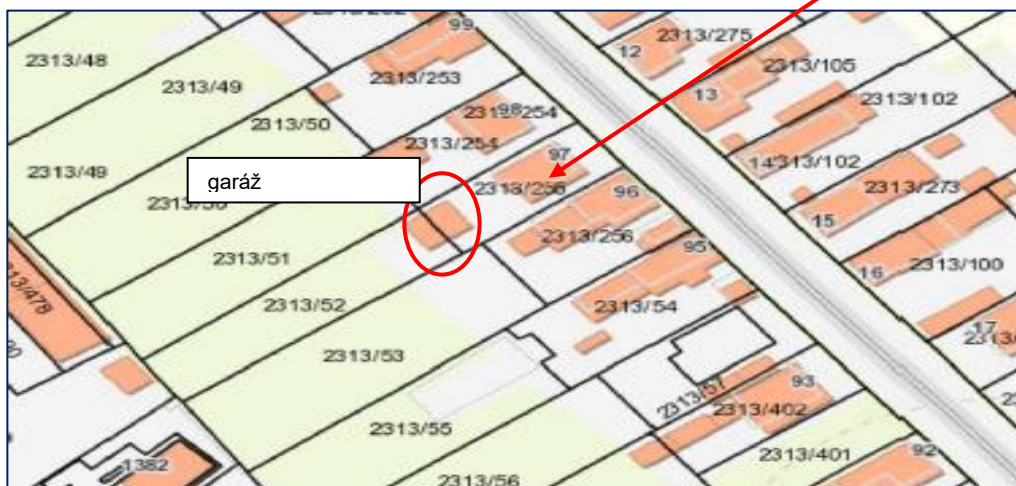
Garáž nie je evidovaná v geodetických a popisných údajoch katastra. Ide o murovanú prízemnú stavbu so šikmou sedlovou strechou pričom podkrovie je využívané ako sklad. Garáž je pripojená na vodovod, kanalizáciu, elektriku. Okná sú drevené, podlaha je cementový poter, brána je rolovacia segmentová, Krov je drevený, škridla pálená, klampiarske konštrukcie pozinkovaný plech. Na I. NP je sociálne zariadenie so sprchou a WC, keramický obklad stien a keramická dlažba.

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové
- Strecha - klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - omietky na báze umelých hmôt
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vykurovanie - lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania - lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.)
- Vnútorné rozvody vody - len studenej
- Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu; - z kúpeľne, práčovne; - z kuchyne
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

1. Podkrovné podlažie

- Schodisko - kovové
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - omietky na báze umelých hmôt
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter



zdroj:zbgis.sk

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	1996	10*6	60	18/60=0,300
1. Podkrovie	1996	10*6	60	18/60=0,300

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	-
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	-
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
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 dvojdrážkové	-	465
8	Klmpiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	370
10	Vnútoraná úprava povrchov		
	10.2 vápenná hladká omietka	185	-
	10.5 napustenie impregnáciou	-	50
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)		
	11.8 kovové	-	250
12	Dvere		
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750	-

	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	-	105
13	Okná		
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275	275
14	Podlahy		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	185
16	Rozvod vody		
	16.2 len studenej	25	-
18	Elektroinštalácia		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	-
	Spolu	4875	2480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.1.a hliníkové rolovacie alebo segmentové zateplené (1 ks)	1485	-
23	Kanalizácia		
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80	-
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45	-
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	-
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania		
	24.1.c lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (1 ks)	280	-
	Spolu	1920	-

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	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4875 + 1920 * 0,300)/30,1260$	180,94
1. Podkrovie	$(2480 + 0 * 0,300)/30,1260$	82,32

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom na 80 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1996	24	56	80	30,00	70,00
1. Podkrovie	1996	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1996		
Východisková hodnota	180,94 Eur/m ² *60,00 m ² *2,629*0,95	27 114,40
Technická hodnota	70,00% z 27 114,40	18 980,08
1. Podkrovie z roku 1996		
Východisková hodnota	82,32 Eur/m ² *60,00 m ² *2,629*0,95	12 335,90
Technická hodnota	70,00% z 12 335,90	8 635,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	27 114,40	18 980,08
1. podkrovné podlažie	12 335,90	8 635,13
Spolu	39 450,30	27 615,21

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot: Oplotenie uličné**

Oplotenie uličné je pôvodné z roku 1961 s betónovým základom betónovou podmurovkou a výplňou z oceleového pletiva v rámoch, osadená je brána a bránka pre peších kovová.

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	25,90m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	25,90m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			65,40 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	36,26m ²	425	14,11 Eur/m

4.	Plotové vráta:			
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 Eur/ks

Dĺžka plotu: 25,9 m
Pohľadová plocha výplne: $25,9 \cdot 1,4 = 36,26 \text{ m}^2$
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 [%]
Oplotenie uličné	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(25,90\text{m} \cdot 65,40 \text{ Eur/m} + 36,26\text{m}^2 \cdot 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 155,51 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \cdot 36,51 \text{ Eur/ks}) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	5 987,90
Technická hodnota	42,00 % z 5 987,90 Eur	2 514,92

2.3.2 Plot: Oplotenie zadné

Oplotenie v zadnej časti záhrady a v pravej a ľavej časti je zo strojového pletiva kotveného na ocelové stĺpiky .

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, betonových alebo drevených	14,40m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betonové stĺpiky	25,92m ²	380	12,61 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			

b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks
--	------	------	---------------

Dĺžka plotu: 14,4 m
 Pohľadová plocha výplne: $14,4 * 1,8 = 25,92 \text{ m}^2$
 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 [%]
Oplotenie zadné	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(14,40\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 25,92\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,629 * 0,95$	1 341,65
Technická hodnota	60,00 % z 1 341,65 Eur	804,99

2.3.3 Plot: Oplotenie bočné**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	16,50m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do ocel. alebo bet. stĺpikov	29,70m ²	545	18,09 Eur/m

Dĺžka plotu: 16,5 m
 Pohľadová plocha výplne: $16,5 * 1,8 = 29,70 \text{ m}^2$
 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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oplotenie bočné	1991	29	21	50	58,00	42,00
-----------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(16,50\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 29,70\text{m}^2 * 18,09 \text{ Eur/m}^2) * 2,629 * 0,95$	2 299,58
Technická hodnota	42,00 % z 2 299,58 Eur	965,82

2.3.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 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 [%]
Vodovodná prípojka	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,629 * 0,95$	621,74
Technická hodnota	42,00 % z 621,74 Eur	261,13

2.3.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je z vodotesného betónu , s liatinovým poklopom rozmerov 0,9*1,2*1,8.

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: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,2*1,8*1,5 = 3,24$ m³ 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	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	2 057,57
Technická hodnota	42,00 % z 2 057,57 Eur	864,18

2.3.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka do žumpy

Kanalizačná prípojka do žumpy je z PVC rúr DN 125 mm v dĺžke 10 m.

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: $530/30,1260 = 17,59$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 6 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 [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	1994	26	34	60	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 17,59 Eur/bm * 2,629 * 0,95	263,59
Technická hodnota	56,67 % z 263,59 Eur	149,38

2.3.7 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 6 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 [%]
Plynová prípojka	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 14,11 Eur/bm * 2,629 * 0,95	211,44
Technická hodnota	42,00 % z 211,44 Eur	88,80

2.3.8 Vonkajšia úprava: 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: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
 Počet merných jednotiek: $4,2*3,6*2,5 = 37,8$ m³ 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	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$37,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	10 184,67
Technická hodnota	42,00 % z 10 184,67 Eur	4 277,56

2.3.9 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

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: $290/30,1260 = 9,63 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10 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 [%]
Elektrická prípojka	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 2,629 * 0,95$	240,51
Technická hodnota	42,00 % z 240,51 Eur	101,01

2.3.10 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Vonkajšie spevnené plochy tvoria príjazd ku garáži , sú zo zámkovej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $12*9,6+0,9*10+4*3 = 136,2$ m² ZP
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 [%]
Spevnené plochy	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$136,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	4 517,41
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 4 517,41 \text{ Eur}$	1 897,31

2.3.11 Vonkajšia úprava: Altánok

vonkajšie drobná stavba altánku sa nachádza medzi rodinným domom a garážou. Má jednoduchú drevenú konštrukciu, krytina je asfaltový šindel.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $4*3 = 12$ m² ZP
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 [%]
Altánok	1991	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	3 104,06
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 3 104,06 \text{ Eur}$	853,62

2.3.12 Vonkajšia úprava: Predložené schody

Schody s povrchom z keramickej dlažba tvoria vstup 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: $385/30,1260 = 12,78 \text{ Eur/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $0,98 * 8 = 7,84 \text{ bm}$ stupňa
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 [%]
Predložené schody	1991	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,84 \text{ bm}$ stupňa * $12,78 \text{ Eur/bm}$ stupňa * $2,629 * 0,95$	250,24
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 250,24 \text{ Eur}$	129,30

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom s. č. 97 k.ú. Trstice	158 249,32	112 357,01
Garáž na par.č. 2313/255	39 450,30	27 615,21

Ploty		
Oplotenie uličné	5 987,90	2 514,92
Oplotenie zadné	1 341,65	804,99
Oplotenie bočné	2 299,58	965,82
Celkom za Ploty	9 629,13	4 285,73
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	621,74	261,13
Vodomerná šachta	2 057,57	864,18
Kanalizačná prípojka do žumpy	263,59	149,38
Plynová prípojka	211,44	88,80
Žumpa	10 184,67	4 277,56
Elektrická prípojka	240,51	101,01
Spevnené plochy	4 517,41	1 897,31
altánok	3 104,06	853,62
Predložené schody	250,24	129,30
Celkom za Vonkajšie úpravy	21 451,23	8 622,29
Celkom:	228 779,98	152 880,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená stavba je situovaná v intraviláne obce Trstice v širšom centre obce v zástavbe rodinných domov. Prístup je z ulice so spevneným povrchom v zabývanej lokalite obce. Do centra obce s vybavenosťou je 10 minút. Občianska vybavenosť obce je dobrá, má Obecný úrad, materskú a základnú školu, poštu, zdravotné stredisko, obchodné prevádzky. Obec má do 5000 obyvateľov. Od krajského mesta Trnava je vzdialená 47 km a do Galanty 24 km. Dopravné spojenie je autobusovou dopravou. V bezprostrednom okolí sa nenachádzajú žiadne chránené prírodné územia. V okolí domu sa nenachádzajú prevádzky, ktoré by znečisťovali životné prostredie a ani rušné dopravné cesty.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Stavba je určená a aj využívaná na rodinné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na LV č. 434 sú zriadené ťarchy- záložné práva k nehnuteľnosti. Iné riziká neboli zistené.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dom sa nachádza v širšom centre obce na atraktívnom mieste, k nehnuteľnosti je priamy prístup po spevnenej verejnej komunikácii, je napojená na IS -vodu, plyn, elektriku a na kanalizáciu. Dom je v pôvodnom stave, udržiavaný. Neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľstva. Lokalita je tichá a pritom dostupná do centra obce do 10 minút, občianska vybavenosť je veľmi dobrá. Nezamestnanosť v regióne je do 10 %. Je možnosť zástavby a rozšírenie nehnuteľnosti. V zmysle citovanej metodiky a aktuálnej situácie na trhu stanovujem východiskový koeficient predajnosti s ohľadom na uvedené faktory a riziká a veľkosť obce na hodnotu 0,3. Nehnuteľnosť hodnotím ako dobrú

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

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				
	<i>dopyt po nehnuteľnostiach je vyšší</i>				
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 <i>okraj obce</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu <i>pôvodný dom z roku 1991</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. <i>okolie tvoria rodinné domy</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti <i>bez príslušenstva s vplyvom na hodnotu</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	0,900	10	9,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. <i>štandardný rodinný dom</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				

	<i>nezamestnanosť v regióne do 10 % (okres Trnava)</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
	<i>malá hustota</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	<i>JZ-JV</i>				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
	<i>svah do 5%</i>				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
	<i>dom je pripojený na verejný vodovod, plyn, elektriku, kanalizáciu do žumpy,</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
	<i>autobus</i>				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,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				
	<i>dobrá vybavenosť obce</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
	<i>žiadne chránené útvary v dosahu</i>				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
	<i>bežná osobná a nákladná doprava</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
	<i>bez zmeny</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok				

	súčasnej zástavby				
	možnosť rozšírenia nehnuteľnosti				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
	dom využívaný na rodinné bývanie , bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,600	20	12,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	dobrá nehnuteľnosť,				
	Spolu			180	90,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,15 / 180$	0,501
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 152 880,24 \text{ Eur} * 0,501$	76 593,00 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Trstice

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza v ZÚO obce Trstice. Bezprostredné okolie tvoria záhrady a rodinné domy. Vstup na parcelu č. 2313/255 je zo spevnenej verejnej komunikácie. Pozemok je oplotený, má tvar obdĺžnika. Samotný pozemok má prípojku na elektriku, plyn, kanalizáciu a vodu. Pozemok je slnečný nie je znehodnotený, na rovine. VH /m² pozemku som volila 80 % z VH pre mesto Galanta vzhľadom k zvýšenému záujmu o pozemky v okresnom meste a priľahlých obciach.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2313/52	záhrada	962,00	1/1	962,00
2313/255	zastavaná plocha a nádvorie	538,00	1/1	538,00
Spolu výmera				1 500,00

Obec:

Trstice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a	1,00

	poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
	<i>V dosahu okresného mesta Galanta</i>	
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
	<i>Rodinné domy so štandardným vybavením, staršia zástavba</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
	<i>doprava osobným autom do mesta do 15 minút</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
	<i>obytná poloha</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
	<i>napojenie na verejný vodovod, plyn, kanalizáciu a elektriku</i>	
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
	<i>Výrazne zvýšený záujem o pozemky, nedostatok voľných stavebných pozemkov</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>nevyskytuje sa</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	3,8288
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,8288$	30,52 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2313/52	$962,00 \text{ m}^2 * 30,52 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	29 360,24
parcels č. 2313/255	$538,00 \text{ m}^2 * 30,52 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	16 419,76
Spolu		45 780,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 97 s pozemkami par.č.2313/255, 2313/52 a garáže v k.ú.Trstice. Odhad bol stanovený metódou polohovej diferenciacie, zistená hodnota korešponduje s trhovými cenami nehnuteľností. Pri spracovaní znaleckého posudku bolo prihliadnuté na okolnosti ktoré môžu ovplyvniť hodnotu, miestne okolnosti, poloha pozemku. Vychádzala som z poskytnutých materiálov a informácií. Znalčka nezodpovedá za skryté alebo zamlčané nedostatky ktoré sa nedali zistiť z právnej a technickej dokumentácie

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 97 k.ú. Trstice	56 290,86
Garáž na par.č. 2313/255	13 835,22
Ploty	
Oplotenie uličné	1 259,97
Oplotenie zadné	403,30
Oplotenie bočné	483,88
Spolu za Ploty	2 147,15
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	130,83
Vodomerná šachta	432,95
Kanalizačná prípojka do žumpy	74,84
Plynová prípojka	44,49
Žumpa	2 143,06
Elektrická prípojka	50,61
Spevnené plochy	950,55
Altánok	427,66
Predložené schody	64,78
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 319,77
Spolu stavby	76 593,00
Pozemky	
Trstice - parc. č. 2313/52 (962 m ²)	29 360,24
Trstice - parc. č. 2313/255 (538 m ²)	16 419,76

Spolu pozemky (1 500,00 m²)	45 780,00
Všeobecná hodnota celkom	122 373,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	122 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťdvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na pozemku par.č. 2313/255 sa nachádza garáž neevidovaná v KN. Na LV č. 434 sú zapísané ťarchy - záložné práva a iné, ktoré budú pri prevode nehnuteľnosti podľa Zákona č. 7/2005 Z.z. ex offa vymazané. Iné mimoriadne riziká neboli zistené.

V Trnave, dňa 18.10.2020

Ing. Ľudmila Ševčíková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností: List vlastníctva č. 434 k.ú.Trstice zo dňa 18.10.2020
- Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.10.2020
- Protokol o obhliadke zo dňa 14.10.2020
- Objednávka zo dňa 28.9.2020
- Fotodokumentácia
- Situácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval/a ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo 37 00 00 , v odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností 37 09 01 , pod evidenčným číslom 914159

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 113/2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku .