

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail : pastierovicreality@gmail.com

Zadávatel':

Aukčný Dom, s.r.o., Pribinova 84, 920 01 Hlohovec, IČO 36253073

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka sp.zn. DDr.009/2016 zo dňa 06.09.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 102/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaných stavieb troch rodinných domov bez súpisných čísel postavených na parc.č. 900/4, 900/5, 900/6 v k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza a rozostavanej stavby garáže bez súpisného čísla na parc.č. 903/2, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 898/1, 898/2, 899/1, 899/3, 900/1, 900/4, 900/5, 900/6, 900/8, 903/1, 903/2 a 903/4.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 65 /z toho 28 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 26.09.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaných stavieb troch rodinných domov bez súpisných čísel postavených na parc.č. 900/4, 900/5, 900/6 v k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza a rozostavanej stavby garáže bez súpisného čísla na parc.č. 903/2, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 898/1, 898/2, 899/1, 899/3, 900/1, 900/4, 900/5, 900/6, 900/8, 903/1, 903/2 a 903/4.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 06.09.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.09.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.09.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka sp.zn. DDr.009/2016 na znalecký posudok zo dňa 06.09.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2393, k.ú. Osl'any - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.09.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Osl'any - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.09.2016.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží domov.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2393, k.ú. Osl'any, obec Oslany

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 898/1, záhrady o výmere 706 m²

parc.č. 898/2, záhrady o výmere 113 m²

parc.č. 899/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m²

parc.č. 899/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²

parc.č. 900/1, orná pôda o výmere 514 m²

parc.č. 900/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 115 m²

parc.č. 900/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m²

parc.č. 900/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 160 m²

parc.č. 900/8, orná pôda o výmere 65 m²

parc.č. 903/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²

parc.č. 903/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 83 m²

parc.č. 903/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

Stavby

rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4

rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5

rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6

rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2

B. Vlastníci:

- Ing. Jozef Maholányi, M.Sch.Trnavského 20, Bratislava, SR, dát.nar. 24.09.1962, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia nehnuteľností boli vykonané dňa 22.09.2016 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľností. Hodnotené rodinné domy tvoria jeden radový objekt, stavby sú komunikačne vnútorne prepojené, avšak vzhľadom na dispozičné riešenie domov a ich zápis na liste vlastníctva /v LV č.2393 sú zapísané tri rodinné domy/, stavby hodnotím samostatne. Nakoľko znalcovi nebolo predložené stavebné povolenie, tak nie je možné jednoznačne určiť, či hodnotený objekt je tvorený tromi radovo spojenými rodinnými domami, alebo ide o jednu stavbu rodinného domu s tromi bytovými jednotkami.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia rodinných domov je v súlade so zisteným skutkovým stavom. Znalcovi neboli predložené doklady o veku stavieb, ktoré sú zatiaľ zapísané na liste vlastníctva ako rozostavané, t.j. neboli skolaudované. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní sú objekty v takomto stave od roku 2012 tento údaj je použitý aj pri výpočte opotrebenia nehnuteľností.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené rozostavané rodinné domy, garáž aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č.2393 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Prievidza pre k.ú. Osľany, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 898/1, záhrady o výmere 706 m²
- parc.č. 898/2, záhrady o výmere 113 m²
- parc.č. 899/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 186 m²
- parc.č. 899/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 39 m²
- parc.č. 900/1, orná pôda o výmere 514 m²
- parc.č. 900/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 115 m²
- parc.č. 900/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m²
- parc.č. 900/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 160 m²
- parc.č. 900/8, orná pôda o výmere 65 m²
- parc.č. 903/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m²
- parc.č. 903/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 83 m²
- parc.č. 903/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

Stavby

- rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4
- rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5
- rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6
- rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2
- plot na parc.č. 903/4, 900/1, 898/2, 898/1
- prípojka vody na parc.č. 903/4, 900/1
- vodomerná šachta na parc.č. 903/4
- kanalizačná prípojka do ČOV na parc.č. 900/1, 900/8
- čistiareň odpadových vôd na parc.č. 900/8
- elektrická NN prípojka na parc.č. 903/4, 900/1
- prípojka plynu na parc.č. 903/4, 900/1
- spevnené plochy betónové
- spevnené plochy dláždené

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4. Stavba je súčasťou radového trojdomu, ktorý je zvislým rezom rozdelený na tri časti, každá má vlastný vstup, komunikačne sú domy navzájom prepojené. Dom má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, podľa zistení pri miestnom šetrení stavba zatiaľ nebola skolaudovaná, nie je dokončená, v terajšom stave je od roku 2012, stavebné povolenie znalcovi nebolo predložené.

Stavebno - technický popis:

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie z pórobetónových tvárnic v hrúbke 44 cm sú dodatočne zateplené kontaktným systémom, deliace priečky sú murované, stropy nad

suterénom a prízemím sú železobetónové s rovnými podhl'admi, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina betónová škridlová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie sú z medeného a poplastovaného plechu, strecha má bleskozvod. Vonkajšie omietky sú silikátové zdrsnené, vnútorné omietky vápenné hladké. Okná aj vchodové dvere sú plastové, okná v suteréne sú osadené do pristavaných anglických dvorcov, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach a na schodiskách je keramická dlažba. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie aj zemného plynu z verejných sietí. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol a ocel'ové panelové radiátory typu KORAD, na ohrev TUV slúži zásobníkový ohrievač prepojený s kotlom ÚK.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú sklady, kotolňa, chodba so schodiskom a miestnosť budúcej sauny s WC /nedokončené/, ktoré sú prístupné vstupom zo suterénu susediaceho domu na parc.č. 900/5. V kotolni je plynový kotol, zásobník na ohrev TUV a nástenné keramické umývadlo s pákovou nerezovou batériou, ostatné zariadenie predmetu v suterénnom podlaží nie sú. V prízemí domu sú vstupné zádverie, WC, chodba so schodiskom, kuchyňa, komora a jedna izba, v kuchyni sa zariadenia nenachádza. V podkroví sú chodba so schodiskom, tri izby, šatník, kúpeľňa, WC a balkón, v kúpeľni je vírivá vaňa, dve keramické umývadlá a WC, druhé samostatné WC je s umývadlom, steny kúpeľne aj WC sú s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2012 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2012	10,38*10,55-3,35*3,00+1,30*(4,40+1,80)/2	103,49	120/103,49=1,160
1. NP	2012	10,38*10,55-3,35*3,00+1,30*(4,40+1,80)/2	103,49	120/103,49=1,160
1. Podkrovie	2012	10,55*10,38-1,10*1,45	107,91	120/107,91=1,112

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5380		5356,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	50	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	50	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	100	60,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	30	138,0
	Spolu	1045		638,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	100	210,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	100	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7155		7131,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná	60	0	0,0

	jednotka (štvorhoráková) (1 ks)			
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.4 bm)	352	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	852		380,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30	100	30
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15	100	15
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4300		4276,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	100	120,0
	Spolu	585		585,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(5380 + 1045 * 1,160)/30,1260	(5356,8 + 638 * 1,160)/30,1260	218,82	202,38
1. NP	(7155 + 852 * 1,160)/30,1260	(7131,8 + 380 * 1,160)/30,1260	270,31	251,36
1. Podkrovie	(4300 + 585 * 1,112)/30,1260	(4276,8 + 585 * 1,112)/30,1260	164,33	163,56

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2012	4	96	100	4,00	96,00
1. NP	2012	4	96	100	4,00	96,00
1. Podkrovie	2012	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2012		
Východisková hodnota	218,82 €/m ² *103,49 m ² *2,313*0,95	49 760,49
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	202,38 €/m ² *103,49 m ² *2,313*0,95	46 021,97
Technická hodnota	96,00% z 46 021,97	44 181,09
1. NP z roku 2012		
Východisková hodnota	270,31 €/m ² *103,49 m ² *2,313*0,95	61 469,51
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	251,36 €/m ² *103,49 m ² *2,313*0,95	57 160,21
Technická hodnota	96,00% z 57 160,21	54 873,80
1. Podkrovie z roku 2012		
Východisková hodnota	164,33 €/m ² *107,91 m ² *2,313*0,95	38 965,28
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	163,56 €/m ² *107,91 m ² *2,313*0,95	38 782,70
Technická hodnota	96,00% z 38 782,70	37 231,39

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	49 760,49	46 021,97	44 181,09
1. nadzemné podlažie	61 469,51	57 160,21	54 873,80
1. podkrovné podlažie	38 965,28	38 782,70	37 231,39
Spolu	150 195,28	141 964,88	136 286,28

Dokončenosť stavby: (141 964,88€ / 150 195,28€) * 100 % = 94,52%

2.1.2 Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5. Stavba je súčasťou radového trojdomu, ktorý je zvislým rezom rozdelený na tri časti, každá má vlastný vstup, komunikačne sú domy navzájom prepojené. Dom má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, podľa zistení pri miestnom šetrení stavba zatiaľ nebola skolaudovaná, nie je dokončená, v terajšom stave je od roku 2012, stavebné povolenie znalcovi nebolo predložené.

Stavebno - technický popis:

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie z pórobetónových tvárnic v hrúbke 44 cm sú dodatočne zateplené kontaktným systémom, deliace priečky sú murované, stropy nad suterénom a prízemím sú železobetónové s rovnými podhl'admi, nad podkroviom drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina betónová škridlová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie sú z medeného a poplastovaného plechu, strecha má bleskozvod. Vonkajšie omietky sú silikátové zdrsené, vnútorné omietky vápenné hladké. Okná aj vchodové dvere sú plastové, okná v suteréne sú osadené do pristavaných anglických dvorcov, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach a na schodiskách je keramická dlažba. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie aj zemného plynu z verejných sietí. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol a oceľové panelové radiátory typu KORAD, na ohrev TUV slúži zásobníkový ohrievač prepojený s kotlom ÚK.

Dispozične sa v suterénom podlaží nachádzajú schodisko, strojovňa bazéna, posilovňa, sprcha, z priestoru sprchy je prechod do sauny nachádzajúcej sa v susediacom dome na parc.č. 900/4. V prízemí domu sú vnútorný bazén /priestor nad bazénom prechádza aj cez podkrovné podlažie/, schodisko a spoločenská miestnosť, priestory bazéna zatiaľ nie sú dokončené. V podkroví sú tri izby, kuchyňa a kúpeľňa, všetky miestnosti podkrovia

sú prístupné z pozdĺžnej galérie nad bazénom. V kuchyni sa zariadenia nenachádza, v kúpeľni sú sprchový kút z hydromasážnym panelom, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi, v podkroví je umiestnený nástenný plynový kotol ÚK slúžiaci aj na ohrev TUV.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2012 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2012	12,42*11,00-9,10*4,40	96,58	120/96,58=1,242
1. NP	2012	12,42*11,00	136,62	120/136,62=0,878
1. Podkrovie	2012	12,42*6,75	83,84	120/83,84=1,431

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	95	380,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	80	120,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	85	238,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
-	Konštrukcie naviac			
	Strojovňa bazéna	852	70	596,4
	Spolu	6357		6009,4

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	Spolu	140		10,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	100	210,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	100	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.7 keramické dlažby	180	100	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)			
	25.2 svetelná	155	90	139,5
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
-	Konštrukcie navyše			
	Vnútorňový bazén	602	60	361,2
	Spolu	7502		7205,7

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
	Spolu	10		10,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorňové omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysý (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			

	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4290		4266,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	0	0,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	915		720,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,313$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(6357 + 140 * 1,242)/30,1260$	$(6009,4 + 10 * 1,242)/30,1260$	216,79	199,89
1. NP	$(7502 + 10 * 0,878)/30,1260$	$(7205,7 + 10 * 0,878)/30,1260$	249,31	239,48

1. Podkrovie	$(4290 + 915 * 1,431) / 30,1260$	$(4266,8 + 720 * 1,431) / 30,1260$	185,86	175,83
--------------	----------------------------------	------------------------------------	--------	--------

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2012	4	96	100	4,00	96,00
1. NP	2012	4	96	100	4,00	96,00
1. Podkrovie	2012	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2012		
Východisková hodnota	$216,79 \text{ €/m}^2 * 96,58 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	46 007,19
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$199,89 \text{ €/m}^2 * 96,58 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	42 420,67
Technická hodnota	$96,00\% \text{ z } 42 420,67$	40 723,84
1. NP z roku 2012		
Východisková hodnota	$249,31 \text{ €/m}^2 * 136,62 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	74 843,35
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$239,48 \text{ €/m}^2 * 136,62 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	71 892,36
Technická hodnota	$96,00\% \text{ z } 71 892,36$	69 016,67
1. Podkrovie z roku 2012		
Východisková hodnota	$185,86 \text{ €/m}^2 * 83,84 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	34 240,21
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$175,83 \text{ €/m}^2 * 83,84 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	32 392,43
Technická hodnota	$96,00\% \text{ z } 32 392,43$	31 096,73

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	46 007,19	42 420,67	40 723,84
1. nadzemné podlažie	74 843,35	71 892,36	69 016,67
1. podkrovné podlažie	34 240,21	32 392,43	31 096,73
Spolu	155 090,75	146 705,46	140 837,24

Dokončenosť stavby: $(146 705,46 \text{ €} / 155 090,75 \text{ €}) * 100 \% = 94,59\%$

2.1.3 Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6**POPIS STAVBY**

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6. Stavba je súčasťou radového trojdomu, ktorý je zvislým rezom rozdelený na tri časti, každá má vlastný vstup, komunikačne sú domy navzájom prepojené. Dom má jedno podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, podľa zistení pri miestnom šetrení stavba zatiaľ nebola skolaudovaná, nie je dokončená, v terajšom stave je od roku 2012, stavebné povolenie znalcovi nebolo predložené.

Stavebno - technický popis:

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie z pórabetónových tvárnic v hrúbke 44 cm sú dodatočne zateplené kontaktným systémom, deliace priečky sú murované, stropy nad suterénom a prízemím sú železobetónové s rovnými podhl'admi, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina betónová škridlová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie sú z medeného a poplastovaného plechu, strecha má bleskozvod. Vonkajšie omietky sú silikátové zdrsené, vnútorné omietky vápenné hladké. Okná aj vchodové dvere sú plastové, okná v suteréne sú osadené do pristavaných anglických dvorcov, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach a na schodiskách je keramická dlažba. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie, vody, kanalizácie aj zemného plynu z verejných sietí. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol a ocelové panelové radiátory typu KORAD, na ohrev TÚV slúži zásobníkový ohrievač prepojený s kotlom ÚK.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú sklady, herňa, kotolňa, chodba so schodiskom. V kotolni je plynový kotol, zásobník na ohrev TÚV, ostatné zariadenia predmety v suterénnom podlaží nie sú. V prízemí domu sú vstupné zádverie, WC, chodba so schodiskom, kúpeľňa, kuchyňa priestorovo spojená s obývacou izbou, komora a jedna izba, v kuchyni sa zariadenia nenachádza, v kúpeľni je smaltovaná vaňa, dve umývadlá a WC, druhé samostatné WC je s malým umývadlom. V podkroví sú chodba so schodiskom, tri izby, šatník, kúpeľňa, WC a balkón, v kúpeľni je vírivá vaňa, dve umývadlá nie sú osadené a WC nie je osadené, druhé samostatné WC je s umývadlom, steny kúpeľne aj WC sú s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2012 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2012	$11,00 \cdot 15,28 - 2,70 \cdot 6,00 - 3,45 \cdot 1,06 + 1,60 \cdot (2,63 + 5,83) / 2$	154,99	$120 / 154,99 = 0,774$
1. NP	2012	$11,00 \cdot 15,28 - 2,70 \cdot 6,00 - 3,45 \cdot 1,06 + 1,60 \cdot (2,63 + 5,83) / 2$	154,99	$120 / 154,99 = 0,774$
1. Podkrovie	2012	$15,28 \cdot 9,94 - 6,00 \cdot 1,64$	142,04	$120 / 142,04 = 0,845$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			

	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5380		5356,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	410		410,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			

	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210	100	210,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135	100	135
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7155		7131,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.2 bm)	396	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vĺrkvou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	100	30,0

38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	100	80,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	100	160,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1321		805,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14.	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30	100	30
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	85	131,8
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4285		4261,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	30	18,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	100	120,0
	Spolu	540		453,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,313$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(5380 + 410 * 0,774) / 30,1260$	$(5356,8 + 410 * 0,774) / 30,1260$	189,12	188,35
1. NP	$(7155 + 1321 * 0,774) / 30,1260$	$(7131,8 + 805 * 0,774) / 30,1260$	271,44	257,41
1. Podkrovie	$(4285 + 540 * 0,845) / 30,1260$	$(4261,8 + 453 * 0,845) / 30,1260$	157,38	154,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2012	4	96	100	4,00	96,00
1. NP	2012	4	96	100	4,00	96,00
1. Podkrovie	2012	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2012		
Východisková hodnota	$189,12 \text{ €/m}^2 * 154,99 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	64 408,08
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$188,35 \text{ €/m}^2 * 154,99 \text{ m}^2 * 2,313 * 0,95$	64 145,85
Technická hodnota	$96,00\% \text{ z } 64 145,85$	61 580,02

1. NP z roku 2012		
Východisková hodnota	271,44 €/m ² *154,99 m ² *2,313*0,95	92 443,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	257,41 €/m ² *154,99 m ² *2,313*0,95	87 665,42
Technická hodnota	96,00% z 87 665,42	84 158,80
1. Podkrovie z roku 2012		
Východisková hodnota	157,38 €/m ² *142,04 m ² *2,313*0,95	49 120,12
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	154,17 €/m ² *142,04 m ² *2,313*0,95	48 118,24
Technická hodnota	96,00% z 48 118,24	46 193,51

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	64 408,08	64 145,85	61 580,02
1. nadzemné podlažie	92 443,58	87 665,42	84 158,80
1. podkrovné podlažie	49 120,12	48 118,24	46 193,51
Spolu	205 971,78	199 929,51	191 932,33

Dokončenosť stavby: $(199\,929,51\text{€} / 205\,971,78\text{€}) * 100\% = 97,07\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je na liste vlastníctva zapísaná ako Rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2. Ide o objekt s tromi garážovacími miestami pre osobné motorové vozidlá, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Znalcovi nehnuteľnosť nebola prístupná, preto sú vnútorné konštrukcie objektu stanovené z dostupných podkladov, t.j. predchádzajúcich znaleckých dokazovaní. Pôdorys je pravidelný obdĺžnikový, konštrukčne je to stavba murovaná, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie z pórobetónových tvárnic v hrúbke 30 cm sú dodatočne zateplené kontaktným systémom, stropy sú železobetónové s rovnými podhl'admi, strecha je valbová, krytina betónová škridlová typu BRAMAC, klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu, strecha má bleskozvod. Vonkajšie omietky sú silikátové zdrsnené, vnútorné omietky vápenné hladké, garážové vráta /3 ks/, segmentové s automatickým otváraním, podlahy sú betónové, elektroinštalácia svetelná aj motorická, ostatné vybavenie stavba nemá.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2012 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2012	7,85*10,60	83,21	18/83,21=0,216

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310	100	310,0
4	Stropy			
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	100	565,0
5	Krov			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	100	680,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.3 z cementových drážkoviek	470	100	470,0
8	Klapiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	100	240,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	100	185,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	90	130,5
	14.7 vodorovná izolácia	50	100	50,0
17	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	120	100	120,0
18	Elektroinštalácia			
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270	95	256,5
	Spolu	5005		4977,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (3 ks)	3030	100	3030,0
	Spolu	3030		3030,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,313$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5005 + 3030 \cdot 0,216)/30,1260$	$(4977 + 3030 \cdot 0,216)/30,1260$	187,86	186,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,86 \text{ €/m}^2 \cdot 83,21 \text{ m}^2 \cdot 2,313 \cdot 0,95$	34 348,60
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$186,93 \text{ €/m}^2 \cdot 83,21 \text{ m}^2 \cdot 2,313 \cdot 0,95$	34 178,56
Technická hodnota	95,00% z 34 178,56	32 469,63

Dokončenosť stavby: $(34\,178,56\text{€} / 34\,348,60\text{€}) \cdot 100\% = 99,50\%$

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot murovaný****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	95,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	191,00m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: $8,00 + 46,00 + 41,50 = 95,50 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $95,50 \cdot 2,00 = 191,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$

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 murovaný	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(95,50\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 191,00\text{m}^2 \cdot 31,20 \text{ €/m}^2) \cdot 2,313 \cdot 0,95$	17 971,29
Technická hodnota	92,00 % z 17 971,29 €	16 533,59

2.3.2 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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 34,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,313 * 0,95$	3 174,42
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 3 174,42 \text{ €}$	2 920,47

2.3.3 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 * 1,00 * 1,50 = 1,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,313 * 0,95$	838,08
Technická hodnota	92,00 % z 838,08 €	771,03

2.3.4 Kanalizácia do ČOV**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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Kanalizácia do ČOV	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,313 * 0,95$	748,33
Technická hodnota	92,00 % z 748,33 €	688,46

2.3.5 Čistiareň odpadových vôd**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 [%]
Čistiereň odpadových vôd	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 2,313 * 0,95$	3 183,04
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 3 \text{ 183,04 €}$	2 928,40

2.3.6 Kanalizácia dažďová**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: 115,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia dažďová	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,313 * 0,95$	4 444,91
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 4 \text{ 444,91 €}$	4 089,32

2.3.7 Elektrická NN 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.v) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 31,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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 NN prípojka	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,313 * 0,95$	1 187,29
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 1\,187,29 \text{ €}$	1 092,31

2.3.8 Prípojka plynu**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 31,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
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	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$31 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,313 * 0,95$	961,14
Technická hodnota	92,00 % z 961,14 €	884,25

2.3.9 Spevnené plochy betónové**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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $37,00*6,00+47,00*4,50+13,00*3,20+10,50*3,00+18,50*10,50 = 700,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,313$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$700,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,313 * 0,95$	13 290,31
Technická hodnota	92,00 % z 13 290,31 €	12 227,09

2.3.10 Spevnené plochy dláždené**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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$17,50 \cdot 3,50 + 2,20 \cdot 11,10 - 2,20 \cdot 2,20 / 2 = 80,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,313$
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 dláždené	2012	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$80,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,313 \cdot 0,95$	3 243,19
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 3\,243,19 \text{ €}$	2 983,73

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4	141 964,88	136 286,28
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5	146 705,46	140 837,24
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6	199 929,51	191 932,33
Rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2	34 178,56	32 469,63
Plot murovaný	17 971,29	16 533,59
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 174,42	2 920,47
Vodomerná šachta	838,08	771,03
Kanalizácia do ČOV	748,33	688,46
Čistiereň odpadových vôd	3 183,04	2 928,40
Kanalizácia dažďová	4 444,91	4 089,32
Elektrická NN prípojka	1 187,29	1 092,31
Prípojka plynu	961,14	884,25
Spevnené plochy betónové	13 290,31	12 227,09
Spevnené plochy dláždené	3 243,19	2 983,73
Celkom:	571 820,41	546 644,13

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Osl'any, obec Oslany, okres Prievidza, v Trenčianskom kraji. Obec má 2403 obyvateľov /údaj k 31.12.2015/, leží v regióne Horná Nitra, na cestnej komunikácii Partizánske - Prievidza, asi 7 km východne od Partizánskeho, 21 km od okresného mesta Prievidza, územnoprávne patrí do okresu Prievidza. Domy sa nachádzajú v stredovej časti obce s okolitou najmä individuálnou bytovou výstavbou, sú napojené na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí, splašková kanalizácia je zaústená do vlastnej ČOV. V okolí je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu, charakter stavieb a reálnu kúpnu silu obyvateľstva.

Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba troch radových rodinných domov, zatiaľ neboli dokončené a nevyužívajú sa.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75

10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	83,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 83,5 / 180$	0,464
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 546\,644,13 \text{ €} * 0,464$	253 642,88 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Oslany, okres Prievidza, vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danom mieste vyplývajúci najmä z okresného mesta Prievidza stanovujem v zmysle platnej vyhlášky jednotkovú východiskovú cenu pozemkov vo výške 80% zo základnej ceny platnej pre mesto Prievidza.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
898/1	záhrada	706	706,00	1/1	706,00
898/2	záhrada	113	113,00	1/1	113,00
899/1	zastavané plochy a nádvoria	186	186,00	1/1	186,00
899/3	zastavané plochy a nádvoria	39	39,00	1/1	39,00

900/1	orná pôda	514	514,00	1/1	514,00
900/4	zastavané plochy a nádvoría	115	115,00	1/1	115,00
900/5	zastavané plochy a nádvoría	142	142,00	1/1	142,00
900/6	zastavané plochy a nádvoría	160	160,00	1/1	160,00
900/8	orná pôda	65	65,00	1/1	65,00
903/1	zastavané plochy a nádvoría	276	276,00	1/1	276,00
903/2	zastavané plochy a nádvoría	83	83,00	1/1	83,00
903/4	zastavané plochy a nádvoría	196	196,00	1/1	196,00
Spolu výmera					2 595,00

Obec:

Oslany

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,4790
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,4790$	11,79 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,595,00 \text{ m}^2 * 11,79 \text{ €/m}^2$	30 595,05 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 898/1	8 323,74
parcelsa č. 898/2	1 332,27
parcelsa č. 899/1	2 192,94
parcelsa č. 899/3	459,81
parcelsa č. 900/1	6 060,06
parcelsa č. 900/4	1 355,85

parcela č. 900/5	1 674,18
parcela č. 900/6	1 886,40
parcela č. 900/8	766,35
parcela č. 903/1	3 254,04
parcela č. 903/2	978,57
parcela č. 903/4	2 310,84
Spolu	30 595,05

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaných stavieb troch rodinných domov bez súpisných čísel postavených na parc.č. 900/4, 900/5, 900/6 v k.ú. Oslany, obec Oslany, okres Prievidza a rozostavanej stavby garáže bez súpisného čísla na parc.č. 903/2, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 898/1, 898/2, 899/1, 899/3, 900/1, 900/4, 900/5, 900/6, 900/8, 903/1, 903/2 a 903/4.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO		ZP (m2)	Počet podlaží
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4	803 6		103,49	1+1+1
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5	803 6		136,62	1+1+1
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6	803 6		154,99	1+1+1
Rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2	812 6		83,21	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	898/1	706,00
Pozemky	898/2	113,00
Pozemky	899/1	186,00
Pozemky	899/3	39,00
Pozemky	900/1	514,00
Pozemky	900/4	115,00
Pozemky	900/5	142,00
Pozemky	900/6	160,00
Pozemky	900/8	65,00
Pozemky	903/1	276,00
Pozemky	903/2	83,00
Pozemky	903/4	196,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 253 642,88 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 30 595,05 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/4	63 236,83
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/5	65 348,48
Rozostavaná stavba - radový rodinný dom na parc.č. 900/6	89 056,60
Rozostavaná stavba - garáž na parc.č. 903/2	15 065,91
Plot murovaný	7 671,59
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	1 355,10
Vodomerná šachta	357,76
Kanalizácia do ČOV	319,45
Čistiereň odpadových vôd	1 358,78
Kanalizácia dažďová	1 897,44
Elektrická NN prípojka	506,83
Prípojka plynu	410,29
Spevnené plochy betónové	5 673,37
Spevnené plochy dláždené	1 384,45
Spolu stavby	253 642,88
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 898/1 (706 m ²)	8 323,74
Pozemky - parc. č. 898/2 (113 m ²)	1 332,27
Pozemky - parc. č. 899/1 (186 m ²)	2 192,94
Pozemky - parc. č. 899/3 (39 m ²)	459,81
Pozemky - parc. č. 900/1 (514 m ²)	6 060,06
Pozemky - parc. č. 900/4 (115 m ²)	1 355,85
Pozemky - parc. č. 900/5 (142 m ²)	1 674,18
Pozemky - parc. č. 900/6 (160 m ²)	1 886,40
Pozemky - parc. č. 900/8 (65 m ²)	766,35
Pozemky - parc. č. 903/1 (276 m ²)	3 254,04
Pozemky - parc. č. 903/2 (83 m ²)	978,57
Pozemky - parc. č. 903/4 (196 m ²)	2 310,84
Spolu pozemky (2 595,00 m²)	30 595,05
Spolu VŠH	284 237,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	284 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 284 000,00 €

Slovom: Dvestoosemdesiatštyritisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 26.9.2016

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia