

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu RD č. 296 na parc.č. 70/21, vr. príslušenstva a pozemkov parc.č. 70/21, 61, 62, 63, k. ú. Žabokreky

2. Dátum vyžiadania posudku: 11.11.2011

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 12.12.2011

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.12.2011

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

čiastočný ZP č.138/2004, Ing. Ján Greguš a z neho:
rozhodnutie o užívaní stavby z dňa 21.11.1973
čiastková projektová dokumentácia spracovaná znalcom

5.2 Získané znalcom:

výpis z listu vlastníctva č. 97, k.ú. Žabokreky z dňa 14.12.2011 vytvorený cez katastrálny portál
kópia z kat. mapy z dňa 21.11.2011 vytvorená cez katastrálny portál
zameranie skutkového stavu
fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch
Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.
Programové vybavenie HYPO

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Dobrovoľná dražba.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciacie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať

kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 97, Správa katastra v Martine, k.ú. Žabokreky

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 70/21, zastavané plochy o výmere 291 m²

parc.č. 70/61, záhrady o výmere 322 m²

parc.č. 70/62, zastavané plochy o výmere 68 m²

parc.č. 70/63, záhrady o výmere 202 m²

Stavby

rodinný dom č. 296 na p.č. 70/21

B. Vlastníci:

v podiele 1/2 Ivan Vanek a Adriana, Koštany nad Turcom č.155

v podiele 1/4 Eva Dzúriková, Žabokreky č.296

v podiele 1/16 Eva Vajašová, Žabokreky č.6

v podiele 1/16 Tatiana Kopková, Martin, Alexyho č.9763/12

v podiele 1/16 Adriana Dzúriková (Vaneková), Žabokreky č.296

v podiele 1/16 Milan Dzúrik, Žabokreky č.43

C. Ťarchy:

záložné právo v prospech Tatra banky a.s., BA podľa V 2249/2004

Exekučné príkazy tak, ako sú uvedené na LV č.97

Poznámka o začatí výkonu záložného práva

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.12.2011 za účasti spoluvlastníka

Zameranie vykonané dňa 12.12.2011

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.12.2011

d) Technická a právna dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, vedľajšia stavba nie je vedená v katastrálnom operáte v popisnej časti. Doklady o veku stavieb sa zachovali - vek je určený na základe rozhodnutia o užívaní stavby (bez vyznačenej právoplatnosti), vedľajšia stavba na základe prehlásenia vlastníka. Prístup k nehnuteľnostiam z verejnej miestnej spevnenej komunikácie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

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

RD č. 296 na parc.č. 70/21

neevidovaná hosp. budova na p.č. 70/62

rozostavané oplotenie

prípojka vody, kanalizácie, plynu, spevnené plochy, vonk. schody

pozemky parc.č. 70/21, 61, 62, 63

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

nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD č. 296 na parc.č. 70/21

Jedná sa o podpivničený rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami, podľa dokladov užívaný od roku 1973. RD je založený na betónových základoch, izolovaný, murivo suterénu tehlové hr. 40 cm, nadzemné podlažia z pórobet. tvárnic hr. 40 cm, priečky tehlové, vnútorné omietky hladké, v 1.PP v dokončenosti 90%, stropy bet. prefabrikované, strecha plochá jednoplášťová s izoláciou, s krytinou z pozink. plechu, klamp. k.cie kompletne v pozinku vr. parapetov v nadz. podlažiach, fasádne omietky brizolitové v nadz. podlažiach, schody poter//PVC, dvere 1.PP (20%) a 2.NP hladké biele, v 1.NP dyhované, okná suterénu plastové, okná nadzemných podlaží drevené dvojité, podlahy 1.PP poter, v 1.NP parkety a plávajúce/PVC, v 2.NP PVC/ keramické dlažby, vykurovanie oc. radiatormi v nadz. podlažiach, el. inštalácia svetelná, v 1.PP a 1.NP aj motorická, istenie automatmi v 1.NP, rozvod vody s+t v pozinku v nadz. podlažiach, rozvod plynu v 1.PP a 1.NP, kanalizačné stupačky kameninové v nadz. podlažiach, ohrev vody bojlerom v 1.PP, vykurovanie kotlom na plyn v 1.PP. V 2.NP balkón do 5 m².

Vybavenie 1.NP: v kuchyni plyn. sporák/el. rúra, nerezový drez, odsávač, kuch. linka dl. 2 m, vodovodná batéria páková, obklad za kuch. linkou. V kúpeľni umývadlo, samostatne WC, páková batéria, obklad vr. WC.

Vybavenie 2.NP: v kúpeľni oc. vaňa, umývadlo, pákové batérie, obklad kúpeľne vr. vane, samostatné WC, obklad.

Dispozičné usporiadanie miestností je zrejmé z priložených pôdorysov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1973

Vek:	2011 - 1973 = 38 r.
Životnosť stavby:	100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2073
Opotrebenie:	38 r. * 100 % / 100 r. = 38,00 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
1	Osadenie do terénu			
1.2.a	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			
4.1.d	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040	100	1040,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
13.2	z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14.	Fasádne omietky			
14.4.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.			
16.6	cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
17.3	hladké plné alebo zasklené	135	20	27,0
18	Okná			
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
23.6	cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
25.1	svetelná, motorická	280	100	280,0
31	Inštalácia plynu			
31.1	rozvod sviety plynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4680		4412

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
32.5	oceľové (1 ks)	95	100	95,0
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.a	kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
	Spolu	315		315

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 82,82 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 82,82 = 1,449

Hodnota RU na m² zastavanej plochy dokončeného podlažia:

(4680 + 315 * 1,449) / 30,1260 = 170,5 EUR/m²

Hodnota RU na m² zastavanej plochy nedokončeného podlažia:

(4412 + 315 * 1,449) / 30,1260 = 161,60 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1973

Zastavaná plocha: 10,1*8,2 = 82,82 m²

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	170,50 EUR/m ² *82,82 m ² *2,194*0,95	29 432,00 EUR
Východisková hodnota:	161,60 EUR/m ² *82,82 m ² *2,194*0,95	27 895,67 EUR
Opotrebenie	38,00 % z 27 895,67 EUR	-10 600,35 EUR
Technická hodnota:		17 295,32 EUR

Technická hodnota 1. podzemného podlažia spolu: 17 295,32 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
4.2.d	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.4	PVC, guma	180
17	Dvere	
17.2	plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
18.3	dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.1	parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.4	liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
24.1.b	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35

	Spolu	5145
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.1	liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
36.2	sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
36.7	odsávač pár (1 ks)	30
36.9	drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
37.5	umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
38.3	pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
40.1	prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky (1 ks)	55
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
40.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
45.1	s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	695

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 82,82 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 82,82 = 1,449
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (5145 + 695 * 1,449) / 30,1260 = 204,21 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1973

Zastavaná plocha: 10,1*8,2 = 82,82 m²

Východisková hodnota:	204,21 EUR/m ² *82,82 m ² *2,194*0,95	35 251,08 EUR
Opotrebenie	38,00 % z 35 251,08 EUR	-13 395,41 EUR
Technická hodnota:		21 855,67 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 21 855,67 EUR

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.2.d	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735

5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované	1040
9	Ploché strechy	
9.2	jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
11.4	z pozinkovaného plechu	365
12	Klamiarske konštrukcie strechy	
12.2.a	z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.4	dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2	keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
24.1.b	teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2	svetelná	155
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4855

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.1	liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
37	Vnútorne vybavenie	
37.2	vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
37.5	umývadlo (1 ks)	10

38	Vodovodné batérie	
38.1	pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
38.3	pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
40.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4	vane (1 ks)	15
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
41	Balkón	
41.2	výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	375

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 82,82 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 82,82 = 1,449
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (4855 + 375 * 1,449) / 30,1260 = 179,19 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1973

Zastavaná plocha: 10,1*8,2 = 82,82 m²

Východisková hodnota:	179,19 EUR/m ² *82,82 m ² *2,194*0,95	30 932,09 EUR
Opotrebenie	38,00 % z 30 932,09 EUR	-11 754,19 EUR
Technická hodnota:		19 177,90 EUR

Technická hodnota 2. nadzemného podlažia spolu: 19 177,90 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH po dokončení [EUR]	VH nedok. stavby [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	29 432,00	27 895,67	17 295,32
1. nadzemné podlažie	35 251,08	35 251,08	21 855,67
2. nadzemné podlažie	30 932,09	30 932,09	19 177,90
Spolu	95 615,17	94 078,84	58 328,89

Dokončenosť stavby: (94 078,84EUR / 95 615,17EUR) * 100 % = 98,3932 %

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 hospodárska budova

Jedná sa o pôdorysne členitú hosp. budovu založenú na bet. základe, murivo tehlové hr. do 30 cm, s viditeľnými trámami, strecha sedlová s krytinou z AZC vln, klamp. k.cie z pozinku, podlaha betónová, vonk. omietky brizolitové, vnútorne hrubé, dvere hl. biele, okná jednoduché.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1974

Vek:	2011 - 1974 = 37 r.
Životnosť stavby:	70 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2044
Opotrebenie:	37 r. * 100 % / 70 r. = 52,86 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.1.b	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
4.3	trámčekové bez pohľadu	205
5	Krov	
5.1	väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
6.6	azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.1	brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
10.3	vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
12.4	hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
13.6	jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4155

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 41,26 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 41,26 = 0,436

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (4155 + 0 * 0,436) / 30,1260 = 137,92 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1974

Zastavaná plocha: 7,57 * 5,45 = 41,26 m²

Východisková hodnota:	137,92 EUR/m ² *41,26 m ² *2,194*0,95	11 860,87 EUR
Opotrebenie	52,86 % z 11 860,87 EUR	-6 269,66 EUR
Technická hodnota:		5 591,21 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 5 591,21 EUR

2.3 PLOTY

2.3.1 nedokončený plot

Jedná sa o nedokončený plot so základom a podmurovkou, výplň plotu v časti nevyhotovená, v časti odhrdzavená - po životnosti.

Začiatok užívania: 1975
Vek: 2011-1975 = 36 r.
Životnosť: 50 r.
Opotrebenie: $36 * 100 / 50 = 72 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

Dĺžka plotu: 18+12+20 = 50,00 m
Pohľadová plocha výplne: 50 = 50,00 m²

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	50,00m	700	23,24 EUR/m	100
2.	Podmurovka:				
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	50,00m	926	30,74 EUR/m	100
	Spolu:			53,98 EUR/m	
3.	Výplň plotu:				
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	50,00m ²	380	12,61 EUR/m	20
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks	0
5.	Plotové vrátka:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks	0

Východisková hodnota:	(50,00m*23,24 EUR/m*100/100 + 50,00m*30,74 EUR/m*100/100 + 50,00m ² *12,61 EUR/m ² *20/100 + 1ks*249,12 EUR/ks*0/100 + 1ks*129,12 EUR/ks*0/100)*2,194*0,95	5 888,36 EUR
Opotrebenie	72,00 % z 5 888,36 EUR	-4 239,62 EUR
Technická hodnota:		1 648,74 EUR

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 prípojka vody

Jedná sa o prípojku vody z ver. siete do RD.

Začiatok užívania: 1973
Vek: 2011 - 1973 = 38 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $38 * 100 / 50 = 76,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: 10 bm

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49$ EUR/bm

Východisková hodnota:	10 bm*41,49 EUR/bm*2,194*0,95	864,78 EUR
Opotrebenie	76,00 % z 864,78 EUR	-657,23 EUR
Technická hodnota:		207,55 EUR

2.4.2 prípojka kanalizácie

Jedná sa o novú PVC kanalizáciu z RD do ver. siete (pôvodne žumpa).

Začiatok užívania: 2009
Vek: 2011 - 2009 = 2 r.
Základná životnosť: 80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $2 * 100 / 80 = 2,50 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: 12 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ EUR/bm

Východisková hodnota:	12 bm*17,59 EUR/bm*2,194*0,95	439,95 EUR
Opotrebenie	2,50 % z 439,95 EUR	-11,00 EUR
Technická hodnota:		428,95 EUR

2.4.3 prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu z HUP do RD.

Začiatok užívania: 1994
Vek: 2011 - 1994 = 17 r.
Základná životnosť: 50 r.

Opotrebenie vonkajšej úpravy: $17 * 100 / 50 = 34,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: 8 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ EUR/bm

Východisková hodnota:	8 bm*14,11 EUR/bm*2,194*0,95	235,28 EUR
Opotrebenie	34,00 % z 235,28 EUR	-80,00 EUR
Technická hodnota:		155,28 EUR

2.4.4 spevn. plochy betónové

Začiatok užívania: 1973
Vek: 2011 - 1973 = 38 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $38 * 100 / 50 = 76,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $10.1*0.6+(1.5+10.1+5)*1.2 = 25,98$ m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	25,98 m ² ZP*10,95 EUR/m ² ZP*2,194*0,95	592,94 EUR
Opotrebenie	76,00 % z 592,94 EUR	-450,63 EUR
Technická hodnota:		142,31 EUR

2.4.5 spevn. plochy zámkové

Začiatok užívania: 2009
Vek: 2011 - 2009 = 2 r.
Základná životnosť: 40 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $2 * 100 / 40 = 5,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $2.4*5 = 12$ m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	12 m ² ZP*14,61 EUR/m ² ZP*2,194*0,95	365,42 EUR
------------------------------	---	------------

Opotrebenie	5,00 % z 365,42 EUR	-18,27 EUR
Technická hodnota:		347,15 EUR

2.4.6 vonkajšie schody

Začiatok užívania: 1973
Vek: 2011 - 1973 = 38 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $38 * 100 / 60 = 63,33 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,194
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $1.4 * 8 = 11,2$ bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23$ EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	$11,2 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ EUR/bm}$ $\text{stupňa} * 2,194 * 0,95$	588,97 EUR
Opotrebenie	63,33 % z 588,97 EUR	-372,99 EUR
Technická hodnota:		215,98 EUR

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
RD č. 296 na parc.č. 70/21	94 078,84 EUR	58 328,89 EUR
hospodárska budova	11 860,87 EUR	5 591,21 EUR
nedokončený plot	5 888,36 EUR	1 648,74 EUR
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	864,78 EUR	207,55 EUR
prípojka kanalizácie	439,95 EUR	428,95 EUR
prípojka plynu	235,28 EUR	155,28 EUR
spevn. plochy betónové	592,94 EUR	142,31 EUR
spevn. plochy zámkové	365,42 EUR	347,15 EUR
vonkajšie schody	588,97 EUR	215,98 EUR
Celkom	3 087,34 EUR	1 497,22 EUR
Spolu:	114 915,41 EUR	67 066,06 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanej časti obce Žabokreky, od okresného mesta Martin vzdialenej cca 5 km. Obec má do 1200 obyvateľov, má štandardnú občiansku vybavenosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Na hodnotené nehnuteľnosti sa neviažu žiadne tarchy ani vecné bremená znižujúce hodnotu nehnuteľnosti.

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5. Túto hodnotu je možné zvýšiť o 0,1 bodu.

Vzhľadom k problematickým a rozsiahlym tarchám, veku stavby, technickému stavu, štandardu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,4. Rovnako bola v zmysle uvedeného článku upravená váha položky trh s nehnuteľnosťami pridaním váhy 20 (celkom 30) a názor znalca pridaním váhy 10 (celkom 30), nakoľko pôvodné váhy uvedených položiek už nereprezentujú ich skutočný podiel na celkovej cene. Uvedené zmeny oproti používanej metodike sú v súlade s vyhl. 492/2004 Z.z.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou (nie je možné vylúčiť, že vzhľadom k početným exekučným konaniam bude dopyt po predmetnej nehnuteľnosti u opatrnosti nižší - oproti tomu blízkosť okresného mesta môže záujem zvyšovať). Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej tichej obytnej lokalite, RD je samostatne stojaci, s neevidovanou vedľajšou stavbou, s vlastným dvorom a záhradou, dom s čiastočne zanedbanou údržbou. V okolí je prevládajúca obytná zástavba. Príslušenstvo domu štandardné, RD je bežne dispozične riešený. Pracovné možnosti v mieste a okolí primerané, nezamestnanosť do 10%. Hustota obyvateľstva priemerná. Orientácia miestností vhodná, konfigurácia terénu - rovina. Inžinierske siete štandardné (voda, NN, plyn, kanalizácia), dopravné možnosti v mieste - štandardná autobusová doprava, občianska vybavenosť štandardná, v tesnej blízkosti nehnuteľnosti žiadna. Prírodné lokality do 1 km. Kvalita životného prostredia dobrá, malá hlučnosť a prašnosť, možnosť rozšírenia zastavanej plochy do 3x, nehnuteľnosť bez výnosu. Celkove je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako priemernú, s problematickými tarchami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,200	II. trieda = 0,800	III. trieda = 0,400	IV. trieda = 0,220	V. trieda = 0,040
III. trieda + 200 % = (0,400+0,800)	Aritm. priemer I. a III. triedy	Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,400-0,360)	

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,2000
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,0000

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,4000
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,4000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,4000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,0000
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,2000
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,8000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,800	5	4,0000
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,2000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,8000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,5400
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,220	10	2,2000
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,2000
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,2000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,2000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,220	7	1,5400
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,1600
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,0000

	priemerná nehnuteľnosť				
20	dopyt - dod.k pol č. 1	III.	0,400	17	6,8000
21	názor znalca - dod. k pol. č. 19	IV.	0,220	10	2,2000
	Spolu			207	120,44

Koeficient polohovej diferenciacie: $120,44 / 207 = 0,582$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$67\,066,06 \text{ EUR} * 0,582 = \mathbf{39\,032,45 \text{ EUR}}$

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.1.2.1 zastavané plochy, záhrady

Jedná sa o pozemky v zastavanom území obce, v okrajovej stavebnej lokalite, ale v blízkosti centra, zastavané štandardným RD, okolitá zástavba - štandardné RD, s bežnou dopravnou dostupnosťou (do 10 min do mesta Martin), technická vybavenosť: voda, NN, kanalizácia, plyn. Pozemky rovinnaté, s prístupom z miestnej spevnenej komunikácie. Pozemky s vysokým záujmom o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
70/21	zastavaná plocha a nádvorie	291	291,00	1/1	291,00 m ²
70/61	záhrada	322	322,00	1/1	322,00 m ²
70/62	zastavaná plocha a nádvorie	68	68,00	1/1	68,00 m ²
70/63	záhrada	202	202,00	1/1	202,00 m ²
Spolu výmera					883,00 m²

Obec: Žabokreky

Východisková hodnota: 3,32 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,90

2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00

3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

Koeficient dopravných vzťahov: 0,90

3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra mesta do 15 min.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,30

*zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
c) dobrá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)*

Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov: 3,00

- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu

Koeficient zvyšujúcich faktorov: 3,00

Koeficient polohovej diferenciacie: $0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 = 3,7908$

Jednotková hodnota pozemku: $3,7908 * 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 12,59 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku: 883,00 m²*12,59 EUR/m² = 11 116,97 EUR

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 70/21	3 663,69
parc. č. 70/61	4 053,98
parc. č. 70/62	856,12
parc. č. 70/63	2 543,18
Spolu	11 116,97

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
RD č. 296 na parc.č. 70/21	0,00	82,82	3
hospodárska budova na p.č. 70/62	0,00	41,26	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
zastavané plochy, záhrady	70/21	291,00
zastavané plochy, záhrady	70/61	322,00
zastavané plochy, záhrady	70/62	68,00
zastavané plochy, záhrady	70/63	202,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Názov ----- Všeobecná hodnota -----

a) **Vypočítaná polohovou diferenciáciou:**

Všeobecná hodnota stavieb: 39 032,45 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov: 11 116,97 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	

RD č. 296 na parc.č. 70/21	33 947,42
hospodárska budova	3 254,08
nedokončený plot	959,57
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	120,79
prípojka kanalizácie	249,65
prípojka plynu	90,37
spevn. plochy betónové	82,82
spevn. plochy zámkové	202,04
vonkajšie schody	125,70
Spolu	871,38
POZEMKY	
zastavané plochy, záhrady - parc. č. 70/21	3 663,69
zastavané plochy, záhrady - parc. č. 70/61	4 053,98
zastavané plochy, záhrady - parc. č. 70/62	856,12
zastavané plochy, záhrady - parc. č. 70/63	2 543,18
Spolu pozemky	11 116,97
Spolu VŠH	50 149,42
Zaokrúhlene	50 100,00
SKK	1 509 312,60

Slovom:

Päťdesiatšesťsto Eur

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

V Prievidzi dňa 16.12.2011

Ing. Pavol Jurkovič