

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu RD súpisné číslo 13, vrátane hospodárskej časti, na parcele číslo 398, vrátane príslušenstva, a pozemkov, parcely číslo 398 a 407, k. ú. Kuzmice

2. Účel znaleckého posudku: pre potreby dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.03.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.03.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

údaje TOMA a.s.

5.2 Získané znalcom:

výpis z listu vlastníctva č. 215, k. ú. Kuzmice vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.03.2022

kópia z katastrálnej mapy z dňa 16.03.2022

prehlásenie o veku stavby mesto Topoľčany

fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 228/2018 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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento

mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú

konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou

pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. “

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod.

Výsledkom

stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť

formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške

opotrebovania.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri

ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM)$ [€],

kde

M - počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a

obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$TH = TS \cdot VH / 100$

alebo

$TH = VH - HO$ [€],

kde

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH - východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou
- analytickou metódou
- kubickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

Met. pol. dif. pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHS = TH \cdot kPD$ [€]

kde:

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou

hodnotou (na úrovni s DPH)

Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy.

Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa

vzťahu:

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [\text{€}],$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota

stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V

ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo

zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [\text{€}],$$

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m²

pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.

č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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. 215, k. ú. Kuzmice - vo výkone záložného práva

A. Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom súpisné číslo 13 na parcele číslo 398

Pozemky

parc. č. 398, zastavané plochy o výmere 628 m²

parc. č. 407, záhrada o výmere 102 m²

B. Vlastníci:

v podiele 1/1

Vladimír Szabo a Eva, Suchá nad Parnou 480

C. Ťarchy:

záložné právo v prospech TOMA a.s., Čadca podľa V 3194/07

EX tituly podľa údajov na LV

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 17.3.2022 za účasti vlastníka. Prístup k nehnuteľnosti zo spevnenej miestnej komunikácie - ul. Nová a z nespevnenej komunikácie - všetko parc. č.410 vo vlastníctve obce.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.03.2022

d) Technická a právna dokumentácia:

Právna dokumentácia je prevažne v súlade so skutkovým stavom, zakres v KM odlišný od skutkového stavu (hosp. časť neevidovaná). Doklady o veku stavieb sa nezachovali, vek pôvodnej stavby nebolo možné hodnoverne zistiť, obec údaje nemá rovnako ako mesto Topoľčany. Podľa ústneho vyjadrenia spoluvlastníčky dom v pôvodnej časti má viac ako 100 rokov. Prístup k nehnuteľnostiam z miestnej komunikácii vo vlastníctve obce parc. č. 108.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

RD súpisné číslo 13 na parc. č. 398, vrátane hospodárskej časti

opltenie

studňa

suché WC

spevnené plochy

podzemná pivnica

pozemky: parcely číslo 398, 407

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

nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súpisné číslo 13 na parcele číslo 398

POPIS STAVBY

Jedná sa o nepodpivničený rodinný dom s jedným nadzemným poschodím, pôvodný RD podľa vyjadrenia vlastníčky má viac ako 100 rokov, pravdepodobne s prístavbou chodbovej časti a izby a s ďalšími prístavbami izieb a kúpeľne (podľa TOMA a.s. z roku 1970 - čo však nie celkom vizuálne odpovedá). Vlastník ani obec, vr. mesta Topoľčany nevedeli poskytnúť žiadny dôveryhodný doklad k o predmetnej nehnuteľnosti. Prevažnú časť konštrukcií nebolo možné overiť, nakoľko pri výstavbe boli používané v rámci jednej položky rôzne materiály. Vzhľadom k tech. stavu je uvažované so zostatkovou životnosťou 15 rokov.

RD je osadený na kamenno-bet. základových pásoch, neizolovaný. Murivo z nepálenej tehly nad 40 cm hr., v časti pravdepodobne aj z pálenej tehly a iných materiálov, priečky tehlové, vnútorné omietky hladké, stropy prevažne drevené trámové s podhl'adom. RD má polvalbovú strechu, krytina z obyč. škridle. Klampiarske konštr. z pozink. plechu vr. parapetov, fasádne omietky brizolit 2 steny, jedna stena s opadanou omietkou, jedna stena spoločná s hosp. časťou. Dvere drevené rámové, 1x plastové, okná drevené dvojité aj plastové, podlahy sú rôzne - palubovky a plávajúce lamináty, poter, PVC a keramická dlažba (kúpeľňa). Ohrev vody nie je, vykurovanie 3x krbová pec na tuhé palivo. El. inštalácia svetelná, rozvod vody v pozinku zo studne, istenie poistkami.

Vybavenie 1.NP - v kuchyni keramický šporák, odsávač, kuch. linka 1,8 m, nerezový drez, pák. batéria chýba. V kúpeľni oc. vaňa, bez batérie, obklad kúpeľne, vane.

Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého pôdorysu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1920	$(7,07-1,77)*9,3$	49,29	
1. NP	1970	$1,77*9,3+(7,07-1,77)*11,13-(4,23-3,82)*(2,17+0,15)/2$	74,97	
Spolu 1. NP			124,26	120/124,26=0,966

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	5210

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	699

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5210 + 699 * 0,966) / 30,1260$	195,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1920	102	15	117	87,18	12,82
1. NP - prístavba	1970	52	15	67	77,61	22,39

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1920		
Východisková hodnota	$195,35 \text{ €/m}^2 * 49,29 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	26 079,13
Technická hodnota	12,82% z 26 079,13	3 343,34
1. NP - prístavba z roku 1970		
Východisková hodnota	$195,35 \text{ €/m}^2 * 74,97 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	39 666,31
Technická hodnota	22,39% z 39 666,31	8 881,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	65 745,44	12 224,63
Spolu	65 745,44	12 224,63

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 hospodárska časť RD

POPIS STAVBY

Jedná sa o zanedbanú hosp. časť RD, založenú na bet. základoch s kameňom, murivo tehlové, strecha hambáľková s krytinou z obyč. škridle, bez vybavenia. Predpokladaná zostatková životnosť 10 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	$(7,3+6,2)/2*5,38$	36,32	$18/36,32=0,496$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
	Spolu	2970

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2970 + 0 * 0,496) / 30,1260$	98,59

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením zostatkovej životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	52	10	62	83,87	16,13

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$98,59 \text{ €/m}^2 * 36,32 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	9 698,39
Technická hodnota	16,13% z 9 698,39	1 564,35

2.3 PLOTY

2.3.1 plot oceľový

Jedná sa o pletivový uličný s oc. vrátami a vrátkami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	10,10m	170	5,64 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,10m	926	30,74 €/m
	Spolu:			36,38 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	10,10m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $6+4,1 = 10,10 \text{ m}$
Plošná plocha výplne: $10,1*1 = 10,10 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 oceľový	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(10,10\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 10,10\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 0,95$	1 340,14
Technická hodnota	13,33 % z 1 340,14 €	178,64

2.3.2 oceľové vráta a vrátka

Jedná sa o plné plechové vráta a vrátka - vstup do dvora.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
oc. vráta a vrátka	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	1 032,57
Technická hodnota	13,33 % z 1 032,57 €	137,64

2.4 STUDNE

2.4.1 studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 5 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa	1950	72	8	80	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 314,68 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,851 * 0,95$	1 955,85
Technická hodnota	10,00 % z 1 955,85 €	195,59

2.5 PRÍSLUŠENSTVO

2.5.1 prípojka vody

Jedná sa o hadicovú prípojku vody zo studne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	76,38
Technická hodnota	13,33 % z 76,38 €	10,18

2.5.2 suché WC

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)

Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
suché WC	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 2,851 * 0,95$	107,88
Technická hodnota	13,33 % z 107,88 €	14,38

2.5.3 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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $9,3*1+11,13*1,18+(2,77-1,18)*(2,77-1,18)/2 = 23,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 betónové	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	702,88
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 702,88 \text{ €}$	93,69

2.5.4 podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $2,8*4*2,2 = 24,64 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
podzemná pivnica	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,64 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,851 * 0,95$	6 833,79
Technická hodnota	13,33 % z 6 833,79 €	910,94

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súpisné číslo 13 na parcele číslo 398	65 745,44	12 224,63
hospodárska časť RD	9 698,39	1 564,35
plot oceľový	1 340,14	178,64
oceľové vráta a vrátka	1 032,57	137,64
studňa	1 955,85	195,59
prípojka vody	76,38	10,18
suché WC	107,88	14,38
spevnené plochy betónové	702,88	93,69
podzemná pivnica	6 833,79	910,94
Celkom:	87 493,32	15 330,04

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Kuzmice, v jeho okrajovej časti. Obec má 1700 obyvateľov, má štandardnú občiansku vybavenosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom môže byť využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie, t.č. mimoriadne nízky štandard bývania. 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 viažu ťarchy vedené na LV, nehnuteľnosti vo výkone zál.práva, zlý technický stav.

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. Milošlav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5. Túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť o 0,1 bodu.

Vzhľadom k tech. stavu, veku a záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,35. Rovnako bola v zmysle uvedeného článku upravená váha položky trh s nehnuteľnosťami pridaním váhy 17 (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 vyšší ako ponuka, čo však nebude platiť pre oceňovanú nehnuteľnosť. Táto sa nachádza v zastavanej časti obce, na okraji, RD s problematickou údržbou vyžadujúcou opravy a sfunkčnenie. V okolí je prevládajúca obytná zástavba. Príslušenstvo domu nevhodné (hosp. časť), RD samostatne stojaci, menej vhodne dispozične riešený, má vlastný dvor. Pracovné možnosti v mieste primerané, evidovaná nezamestnanosť v okrese 4,67 %. Hustota obyvateľstva v okolí priemerná. Orientácia miestností vhodná, konfigurácia terénu - rovina. Inžinierske siete štandardné, dopravné možnosti dobré - štandardná autobusová doprava, občianska vybavenosť v obci štandardná. Prírodné lokality nad 1 km. Kvalita životného prostredia dobrá, malá až bežná hlučnosť a prašnosť, možnosť rozšírenia zastavanej plochy reálne nie je (len teoreticky v záhradnej časti), nehnuteľnosť bez výnosu. Celkovo je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako výraznejšie podpriemernú, limitujúcim (problematickým) faktorom je výkon záložného práva ako aj technický stav.

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 _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,700	30	21,00
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,193	8	1,54
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,193	6	1,16
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,193	7	1,35
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,193	20	3,86
	problematická nehnuteľnosť				
20	dopyt - dod. k pol. č. 1	III.	0,350	17	5,95
21	názor znalca - dod. k pol. č. 19	III.	0,350	10	3,50
Spolu				207	96,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 96,59 / 207$	0,467
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 15\,330,04 \text{ €} * 0,467$	7 159,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy, záhrada

POPIS

Vzhľadom k záujmu o kúpu mestskými záujemcami je možné uvažovať s východiskovou hodnotou vo výške 80% z východiskovej ceny okresného mesta (Topoľčany 8 km).

Jedná sa o pozemok (súbor pozemkov navzájom nepriľahlých) v zastavanom území obce (1700 obyvateľov), v jeho okrajovej časti, zastavaný výrazne podštandardnou stavbou, okolitá zástavba - štandardné RD, s dobrou dopravnou dostupnosťou autobusom, bezproblémový prístup z miestnej komunikácie, technická vybavenosť pozemku podštandardná (možnosť napojenia na vodu zo studne a NN). V lokalite zvýšený záujem o kúpu, predmetný pozemok s predpokladaným čiastočne obmedzeným záujmom o kúpu (zastavaný podštandardným domom, tvarovo nevhodný, rozdelený).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
398	zastavaná plocha a nádvorie	628,00	1/1	628,00
407	záhrada	102,00	1/1	102,00
Spolu výmera				730,00

Obec: Kuzmice

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	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. vysoký záujem o kúpu	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 2,50 * 1,00$	2,1803
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,1803$	17,38 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa číslo 398	628,00 m ² * 17,38 €/m ² * 1/1	10 914,64
parcelsa číslo 407	102,00 m ² * 17,38 €/m ² * 1/1	1 772,76
Spolu		12 687,40

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD súp. číslo 13 na parc. č. 398	0,00	124,26	1
Hosp. časť	0,00	36,32	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy, záhrada	398	628,00
zastavané plochy, záhrada	407	102,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp. číslo 13 na parc. č. 398	5 708,90
hosp. časť RD	730,55
plot oceľový	83,42
oceľové vráta a vrátka	64,28
studňa	91,34
prípojka vody	4,75
suché WC	6,72
spevnené plochy betónové	43,75
podzemná pivnica	425,41
Pozemky	
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 398 (628 m ²)	10 914,64
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 407 (102 m ²)	1 772,76
Všeobecná hodnota celkom	19 846,53
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	19 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Devätnásťtisícosemsto Eur	

V Prievidzi, dňa 19.04.2022

Ing. Pavol Jurkovič

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 215, 1xA4
- kópia z katastrálnej mapy zbgbis, 1xA4
- stanovisko – potvrdenie o veku stavby, 04.04.2022, 1xA4
- údaje Toma – popis nehnuteľností, 1xA4
- pôdorys RD, 1xA4
- situácia príslušenstva RD, 1xA4
- fotodokumentácia, 2xA4
- objednávka posudku, 3xA4