

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, E.M.Šoltésovej č.40, 953 00 Zlaté Moravce, znalec Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností.

číslo telefónu, mobil:0903427691

e-mail:lrainoha@zoznam.sk

znalec.rajnoha@gmail.com

Zadávateľ: BestAuctions s,r.o, Seberíniho 9, 821 03 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka, zo dňa 09.08.2016.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 241/2016

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby rod.domu so s.č.631 na parc.KN č.7024 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcele KN č.7024 a 7025 v k.ú. Nitra, obec Nitra k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 46(11)

Počet odovzdaných vyhotovení:
6 x objednávateľ
1 x znalec

V Zlatých Moravciach dňa:20.11.2016.

I. ÚVOD POSUDKU

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti stavby rod.domu so s.č.631 na parc.KN č.7024 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcele KN č.7024 a 7025 v k.ú. Nitra, obec Nitra, okres Nitra.

2.Dátum vyžiadania znaleckého posudku:09.08.2016.

3.Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:4.10.2016.

4.Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:4.10.2016.

5.Podklady na vypracovanie posudku :

a/ - dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.291, k.ú Nitra, vyhotovený Správou katastra, zo dňa 02.11.2016.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 2 novembra 2016.

Čestné prehlásenie Ing. Petra Blašku o veku stavby rod.domu so s.č. 631 na parcele č.7024 v k.ú, Nitra.

Znalecký posudok č.160/2005, zo dňa 11.10.2005 vypracovaný Ing. Jozefom Račekom.

Objednávka Dražobnej spoločnosti BestAuctions s r.o, Seberíniho 9, Bratislava na vypracovanie zn.posudku na stavbu rod.domu so s.č.631 na parc.KN č.7024 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcele KN č.7024 a 7025 v k.ú. Nitra, obec Nitra k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

b/ - zabezpečené znalcom:-

6.Použitý právny predpis :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z a vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., ako i vyhlášky č.254/2010 z 18.mája 2010.

7.Ďalšie použité právne predpisy a literatúra :

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon 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 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa: žiadne.

9.Účel znaleckého posudku : zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k prevodu vlastníckych práv.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ výber použitej metódy

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2016 t.j. 2,315, ako najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2014.

b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.291-stavba rod.domu so s.č.631 na parc.č.7024 nachádzajúci sa v kat. území Nitra, obce Nitra, ako i pozemky parc.KN č. 7024 a 7025.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rodinného domu, tvoria drobné stavby, ploty a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností je zapísaní na

LV č.291

BLAŠKO Peter Ing., Hanulova č.24, Nitra s podielom 15/24

BLAŠKO Ivan - Hanulova č.24, Nitra s podielom 3/24

BLAŠKO Michal - Hanulova č.24, Nitra s podielom 3/24

BLAŠKO Ondrej - Hanulova č.24, Nitra s podielom 3/24

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti bola vykonaná na tvare miesta dňa 04.10.2016 za prítomnosti Ing. Petra Blašku.

Zameranie vykonané dňa 04.10.2016.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 04.10.2016.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľnosti so skutočným stavom

Projektová dokumentácia nebola predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

Pôdorys v skutočnom prevedení tvorí prílohu zn.posudku.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

podľa listu vlastníctva č.291, k.ú. Nitra

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.7024 zastavané plochy a nádvoria o výmere 314 m²

parc.č 7025 záhrady o výmere 301 m²

Stavby: dom s.č. 631 na parc.č.7024.

B. Vlastníci:

2. BLAŠKO Peter., Ing., Hanulova č.24, Nitra

Dátum narodenia:13.07.1959

Spoluvlastnícky podiel: 15/24

6. BLAŠKO Ivan, Hanulova č.24, Nitra

Dátum narodenia:12.07.1989

Spoluvlastnícky podiel: 3/24

6. BLAŠKO Michal - Hanulova č.24, Nitra

Dátum narodenia:01.01.1991

Spoluvlastnícky podiel: 3/24

8. BLAŠKO Ondrej - Hanulova č.24, Nitra

Dátum narodenia:26.09.1996

Spoluvlastnícky podiel: 3/24

C. Ľarchy:

Por.č.:

Por.č.2,6,7, 8:

Záložné právo v prospech TOVO s r.o., IČO: 45 528 543, podľa V 8024/05
domom s.č.631 a p.č.7025....2 Rozhodnutie o zriadení.....
registra "C" parc.č....

.....

.....

Iné údaje:

Bez zápisu.

Obhliadkou bolo zistené, že právna dokumentácia je v súlade so skutočným stavom, podľa zápisu v LV ako i zákresu v KM čo sa týka stavby RD avšak tu chýba zákres verandy vzniknutý po obmurovaní vonkajších schodov. Na KM ako i v LV nie je zakreslená drobná stavba prístavená k domu ktorá presahuje 25,0 m².ZP.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :

Stavby
Rodinný dom s.č.631 na parc. KN č.7024
Drobná stavba pre chov s napojením na dom na parc.č. 7024
Drobná stavba pre chov vtákov v chrbte RD na parc.č. 7024
Voliéra pre vtákov na parc.č.7024
Plot odd. pozemok v čele pozemku
Plot odd. pozemok od suseda
prípojka elektriny do stavby RD
prípojka kanalizácie
vonkajšie schody
prípojka vody z verejného rozvodu do VŠ
prípojka plynu
spevnené plochy zo zámkovej dlažby
oporné múry v časti záhrady
podzemná pivnica
vonkajšie schody do domu
pergola pri dome
pergola ako vstup na pozemok
Pozemky
zastavaná plocha a nádvorcia - parc. č. 7024 (314 m ²)
záhrady - parc. č. 7025 (301 m ²)

g/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : -

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom s.č.631 na parc. KN č.7024****POPIS STAVBY**

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.631 s čiastočným podpivničením ako i s prízemím a s vytvoreným podkrovím a je postavená na parc. KN č.7024.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia.

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží je nasledovné.

Suterén - 1.P.P

Dispozične pozostáva zo schodišťa, kotolne ako i skladovej miestnosti.

Prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva z verandy, schodišťa, chodby, kúpelne, kuchyne, špajze, samostatného WC a obývacej izby.

Podkrovie - 2.N.P

Dispozične pozostáva z chodby, 3-och izieb a samostatného WC.

Počas životnosti v posledných rokoch a to v roku 1995 tak ako udáva spoluvlastník v čestnom prehlásení. Je zrejmé, že na základe posúdenia vnútorného vybavenia došlo ku kompletnej rekonštrukcii u všetkých prvkov krátkodobej životnosti, ako i k zatepleniu domu s omietkou a taktiež bola položená nová strešná konštrukcia. V suteréne došlo k osadeniu kotla ÚK ako i ohrievača vody s prepojením na kolektory osadenými na susediacej drobnej stavbe v počte 4 ks.

Mimoriadne deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodom murive nie je vidieť. Udržba je primeraná veku a kvalite vyhotovenia a možno i nadpriemerná.

Spoluvlastník nehnuteľnosti mi nevedel predložiť doklady o veku stavby kolaudačným resp. stavebným povolením. Predložil však pri obhliadke čestné prehlásenie v ktorom uviedol, že stavby RD sa stala užívania schopnou v roku 1959 ako i rok rekonštrukcie stavby spájajúci sa s rokom 1995. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn. posudku 57 rokov. Životnosť stavby určujem na základy typu a konštrukčného zhotovenia na 100 rokov. Vzhľadom na vyššie uvedené rekonštrukciu stavby spojenú s modernizáciou výpočet robím s analytickou metódou.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky USI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2016, t.j. 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky USI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Osadenie do terénu je do 2,0 m so zvislou vodotesnou izoláciou. Murivo uvažujem tehlové do 40 cm. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorné omietky nie sú vápenné hladké. Stropy sú železobetónové s rovným podhlľadom. Fasádne omietky - 3 x do 1/3 iny marmolitové omietky. Dvere sú plné hladké. Okná kovové jednoduché. Dlažby a podlahy ostatných miestností - lepené PVC. Ústredné vykurovanie - liatinové radiátory. Rozvod vody studenej i teplej z pozinkovaného potrubia. Inštalácia zemného plynu. Elektroinštalácia uvažujem i motorické rozvody na 380 V. Zdroj teplej vody - obožživelník. Zdroj vykurovania- závesný plynový kotol. Kanalizácia - 1 x PVC potrubia. Vnútorné vybavenie - samostatná sprcha. Obklady stien u samostatnej sprchy. Výtokové batérie 1 ks páková sprchová.

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou. Podmúrovka - podpivničenie do 3/4 in s výškou do 100 cm s povrchovej úpravy z marmolitu. Obvodové murivo s nameranou hrúbkou 41 cm, ako prevažujúce so zateplením a tak v časti posudok uvažujem so sendvičovým murivom. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorné omietky stien a stropov sú vápenné hladké omietky. Stropy sú železobetónové. Krov je sedlový. Krytinu strechy na krove tvorí kanadský šindel. Klampiarske konštrukcie sú urobené pozinkované ako úplne strechy. Klampiarske konštrukcie ostatné - sú osadené parapetné plechy hliníkové. Fasádne omietky sú urobené na báze umelých hmôt 4 x nad 2/3 iny. Schody sú s povrchovou úpravou stupňov z tvrdého dreva. Dvere sú z tvrdého dreva dom obýjaných zárubní a vstupné do verandy ako i do chodby sú plástové. Okná sú osadené plástové. Okenné žaluzie sú osadené kovové. Vonkajšie rolety sú osadené plástové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - sú osadené dubové parkety. Dlažby a podlahy ostatných miestností sú položené veľkoplošné keramické dlažby. Vykurovanie je ústredné s vykurovacími telesami liatinovými. Elektroinštalácia je urobená i s rozvodmi na 380 V. Domáci telefón je urobený rozvod pod omietkou. Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) je urobený. Bleskozvod je urobený. Rozvody studenej a teplej vody sú urobené ako rozvody z PVC. Inštalácia zemného plynu je urobená. Kanalizácia do verejného rozvodu - sú urobené kanalizačné rozvody - uvažujem 5 ks z PVC. Vybavenie kuchyne - osadený sporák plynový samostatné plynový vrch ako i samostatná elektrická rúra, odsávačom pár a umývacím drezom nerezovým v počte 1 ks, osadená umývačka riadu, ako i osadenou kuchynskou linkou na z prírodného dreva s rozvinutou šírkou 3,65 m. Vnútorné vybavenie - vaňa plástová

rohová, osadené umývadlo a bidet. Vodovodné batérie 1 ks páková sprchové 1 ks nerezové páková s ovládaním sifónu a 1 ks páková nerezová. Záchod je osadený samostatne bez umývadla. Vnútorne obklady sú urobené a tak uvažujem s obkladmi v prevažnej časti kúpelne nad 1,35 m, u samostatného WC nad 1,0 m, ako i v kuchyni pri sporáku a dreze. Vstavané skrine sú osadené 1 ks. Kozub je osadený s vyhrievacou vložkou. Elektrický rozvádzač je osadený s ističmi ako prevažujúcimi. Kolektory v počte 4 ks osadené na streche drobnej stavby.

1. Podkrovie

Obvodové murivo s nameranou hrúbkou 41 cm, ako prevažujúce so zateplením a tak v časti posudok uvažujem so sendvičovým murivom. Deliace konštrukcie sú tehlové. Vnútorne omietky stien a stropov sú vápenné hladké omietky resp je urobené podbitie krovnej konštrukcie. Stropy je urobené drevené trámové s podhľadom. Klampiarske konštrukcie ostatné - sú osadené parapetné plechy hliníkové. Fasádne omietky sú urobené na báze umelých hmôt 2 x nad 2/3 iny ako i 2 x do 1/3 iny. Dvere sú dyhované i zásuvné zhrňovacie. Okná sú osadené plástové i zdvojené strešné. Okenné žaluzie sú osadené kovové. Vonkajšie rolety sú osadené plástové. Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - sú osadené dubové parkety ako i plávajúce podlahy. Dlažby a podlahy ostatných miestností sú položené veľkoplošné keramické dlažby ako i plávajúca podlaha v chodbe. Vykurovanie je ústredné s vykurovacími telesami liatinovými. Elektroinštalácia je urobená s rozvodmi na 220 V. Domáci telefón je urobený rozvod pod omietkou. Rozvod televízny a rádiantény (rozvod pod omietkou) je urobený. Rozvody studenej a teplej vody sú urobené ako rozvody z PVC. Kanalizácia do verejného rozvodu - sú urobené kanalizačné rozvody - uvažujem 2 ks z PVC. Vodovodné batérie 1 ks páková sprchová. Záchod je osadený samostatný s umývadlom. Vnútorne obklady sú urobené u WC nad 1,0 m. Vstavané skrine sú osadené 1 ks.

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	1959	1,2*(8,50*2,18+3,95*6,36)	52,38	120/52,38=2,291
1. NP	1959	10,20*9,54+1,40*2,10	100,25	120/100,25=1,197
1. Podkrovie	1959	10,20*9,55	97,41	120/97,41=1,232

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
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14.	Fasádne omietky	

	14.4.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit do 1/3	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
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	4920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vailant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorne vybavenie	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	Spolu	540

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.8.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	200
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
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	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8780

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30

	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.65 bm)	329
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.6 bidet (1 ks)	40
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
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
	40.6 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
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Kolektory (1 ks)	321
	Spolu	2025

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
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
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105

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	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	140

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4920 + 540 * 2,291)/30,1260$	204,38
1. NP	$(8780 + 2025 * 1,197)/30,1260$	371,90
1. Podkrovie	$(5255 + 140 * 1,232)/30,1260$	180,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,82	84,00	4,05
2	Zvislé konštrukcie	19,19	84,00	16,12
3	Stropy	12,29	84,00	10,32
4	Zastrešenie bez krytiny	3,04	84,00	2,55
5	Krytina strechy	5,05	84,00	4,24
6	Klampiarske konštrukcie	0,58	84,00	0,49
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,28	41,00	2,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,47	41,00	1,01

9	Vnútorne ker. obklady	0,87	11,00	0,10
10	Schody	1,61	84,00	1,35
11	Dvere	4,15	41,00	1,70
12	Vráta	0,00	84,00	0,00
13	Okná	5,94	41,00	2,44
14	Povrchy podláh	5,53	11,00	0,61
15	Vykurovanie	8,32	11,00	0,92
16	Elektroinštalácia	4,32	11,00	0,48
17	Bleskozvod	0,82	84,00	0,69
18	Vnútorný vodovod	1,22	11,00	0,13
19	Vnútorná kanalizácia	0,40	11,00	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,28	84,00	0,24
21	Ohrev teplej vody	0,18	11,00	0,02
22	Vybavenie kuchýň	3,64	11,00	0,40
23	Hygienické zariadenia a WC	1,39	11,00	0,15
24	Výťahy	0,00	84,00	0,00
25	Ostatné	8,61	11,00	0,95
	Opotrebenie			51,16%
	Technický stav			48,84%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1959		
Východisková hodnota	204,38 €/m ² *52,38 m ² *2,315*1,05	26 022,21
Technická hodnota	48,84% z 26 022,21	12 709,25
1. NP z roku 1959		
Východisková hodnota	371,90 €/m ² *100,25 m ² *2,315*1,05	90 625,59
Technická hodnota	48,84% z 90 625,59	44 261,54
1. Podkrovie z roku 1959		
Východisková hodnota	180,16 €/m ² *97,41 m ² *2,315*1,05	42 658,17
Technická hodnota	48,84% z 42 658,17	20 834,25

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	26 022,21	12 709,25
1. nadzemné podlažie	90 625,59	44 261,54
1. podkrovné podlažie	42 658,17	20 834,25
Spolu	159 305,97	77 805,04

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba pre chov s napojením na dom na parc.č. 7024

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba pre chov vtákov na parc.č.7024 s pultovou krovnuou konštrukciou a s krytinou zvárané živičné pásy.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemnia. Dispozične stavba pozostáva z jednej miestnosti.

Spoluvlastník nehnuteľnosti mi nepredložil doklady o veku stavby stavebným resp. kolaudačným rozhodnutím. Zo strany obj. zn. posudku mi však predložený zn. posudok, kde sa spája vek dokončenia predmetnej stavby s rokom 1996. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 20 rokov. 2016-1996= 20 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách, alebo v obvodovom murive nie je vidieť. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Na základe týchto skutočností so zohľadnením konštrukčného systému uvažujem so životnosťou stavby na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2016, ako najbližšie dostupný koeficient k 4.kvartálu roka 2016 je 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové bez podmurovky. Zvislé konštrukcie- murované z pálených tehál s nameranou hrúbkou 40 cm. Stropy sú drevené trámové s podhľadom omietka so zateplením. Krovná konštrukcia stavby je pultová. Krytina strechy na krove sú zvárané živičné pásy. Klampiarske konštrukcie nie sú osadené. Vonkajšia úprava povrchov - omietky na báze umelých hmôt. Vnútoraná úprava povrchov - vápenné hladké omietky. Dvere sú plné hladké. Okná drevené zdvojené. Podlaha je s povrchovou úpravou z keramickej dlažby s vodorovnou izoláciou. Elektroinštalácia je urobená na 220 V. Ústredné vykurovanie - liatinový radiátor. Rozvod studenej a teplej vody. Kanalizácia uvažujem s výtokom 1 x ako z kuchyne. Vnútorané vybavenie - osadený umývací drez smaltovaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1996	4,60*6,40	29,44	18/29,44=0,611

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.3 pultové	545

6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	5960

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorané vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	Spolu	100

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5960 + 100 * 0,611)/30,1260$	199,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1996	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$199,86 \text{ €/m}^2 * 29,44 \text{ m}^2 * 2,315 * 1,05$	14 302,24
Technická hodnota	75,00% z 14 302,24	10 726,68

2.2.2 Drobná stavba pre chov vtákov v chrbte RD na parc.č. 7024

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je drobná stavba pre chov vtákov postavená na parc.č.7024 s pultovou krovnou konštrukciou a s krytinou zvárané živičné pásy.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemia. Dispozične stavba pozostáva zo spojovacej chodby a potom už iba z vytvorených boxov prispôsobených ku chovu vtákov.

Spoluvlastník mi nevedel predložiť doklady o veku stavby ohlásením drobnej stavby a tak vek spájam s rokom začatia užívania murovanej drobnej stavby spájajúci sa s rokom 1996. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku na 20 rokov. 2016-1996= 20 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách, alebo v obvodovom murive nie je vidieť, avšak značná opotrebovanosť je v časti krovnej konštrukcie v jej časti kde došlo vplyvom zatekania k narušeniu jej časti. Životnosť stavby však nie je narušená.

Údržba stavby je teda mierne zanedbaná. Na základe týchto skutočností pri opotrebení stavby uvažujem so životnosťou stavby na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2016, ako najbližšie dostupný koeficient k 4.kvartálu roka 2016 je 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy iba pätky pod "H" profilmi s vytvorenými betónovými prahmi. Zvislé konštrukcie- azbestocementové dosky so zateplením. Stropy je urobené podbite krovu bez podhľadu so zateplením. Krovná konštrukcia stavby je pultová. Krytina strechy na krove sú zvárané živičné pásy. Klampiarske konštrukcie nie sú osadené. Vonkajšia úprava povrchov - nátery. Vnútoraná úprava povrchov - nátery. Dvere sú plné hladké i kovové jednoduché. Okná uvažujem, jednoduché sú urobené neotváravé krovné svetlíky. Podlaha je betónová hrubá. Elektroinštalácia je urobená na 220 V.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1996	2,40*5,30+1,20*9,0	23,52	18/23,52=0,765

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
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310

4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3805

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3805 + 0 * 0,765)/30,1260$	126,30

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1996	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,30 \text{ €/m}^2 * 23,52 \text{ m}^2 * 2,315 * 1,05$	7 220,73
Technická hodnota	60,00% z 7 220,73	4 332,44

2.2.3 Voliéra pre vtákov na parc.č.7024

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je voliéra pre chov vtákov s umiestnením na parc.č.7024 s pultovou krovnu konštrukciou a s krytinou "lexan".

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise prízemnia. Dispozične stavba pozostáva z jednotlivých boxov pre chov vtákov.

Spoluvlastník nehnuteľnosti mi nevedel predložiť doklady o veku stavby ohlásením drobnej stavby avšak uviedol, že predmetná drobná stavba sa začal užívať v roku 1995, čo i dľa môjho názoru môže zodpovedať skutočnosti. Vek stavby je potom k roku vypracovania zn.posudku 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách, alebo v nosných konštrukčných prvkoch nie je vidieť. Údržba stavby je primeraná veku a kvalite vyhotovenia stavby. Na základe týchto skutočností pri opotrebení stavby uvažujem so životnosťou stavby na 30 rokov.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta, ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.3 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2016, ako najbližšie dostupný koeficient k 4.kvartálu roka 2016 je 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Základy sú iba pätky pod kovovou nosnou konštrukciou. Zvislé konštrukcie- kovová nosná konštrukcia s výplňou lexan. Krovná konštrukcia stavby je pultová. Krytinu strechy na krove tvorí lexan. Klampiarske konštrukcie nie sú osadené. Vonkajšia úprava povrchov - nátery. Vnútorňá úprava povrchov sú urobené nátery. Dvere sú kovové s drôtenou výplňou. Podlaha je betónová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1995	1,0*5,90	5,9	18/5,9=3,051

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
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, Francúzske Holland, Portugal. obyčajné dvojdrážkové	465
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňá úprava povrchov	

	10.4 nátery	65
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2285

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2285 + 0 * 3,051)/30,1260$	75,85

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1995	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,85 \text{ €/m}^2 * 5,90 \text{ m}^2 * 2,315 * 1,05$	1 087,80
Technická hodnota	$30,00\% \text{ z } 1\,087,80$	326,34

2.2.4 Plot odd. pozemok v čele pozemku

Predmetom ocenenia je plot situovaný od ulice v čele pozemku ako i v časti predzáhradky od suseda. Plot je zhotovený na betónových základových konštrukciách i s podmurovkou a vrchnej konštrukcie zhotovenej s murovanými stĺpmi medzi ktorými sa nachádzajú kovové vložky s kovovou výplňou.

Celková dĺžka plotu je 29,05 m a s výškou výplne 1,0 m. Pohľadová plocha výplne je potom 25,05 m². Do plotu sú osadené kovové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.

Do plotu sú osadené kovové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou.

Vek plotu určujem odhadom na 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

-násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6

-násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6

-pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	29,05m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	29,05m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	25,05m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $7,85+10,70+6,50+4,0 = 29,05$ m
 Pohľadová plocha výplne: $25,05*1,0 = 25,05$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok v čele pozemku	1995	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,05m * 53,98 €/m + 25,05m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,315 * 1,05$	5 610,37
Technická hodnota	$58,00 \% z 5 610,37 €$	3 254,01

2.2.5 Plot odd. pozemok od suseda

Predmetom ocenenia je plot situovaný pozdĺž pozemku v časti od suseda. Plot je zhotovený z osadených betónových stĺpikov v zemi uchytaných s obetonovaním a z prichyteného drôteného pletiva. Celková dĺžka plotu je 42,5 m a s výškou výplne 1,80 m. Pohľadová plocha výplne je potom 76,50 m². Vek plotu určujem odhadom na 42 rokov. 2016-1974= 42 rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav určujem na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako
 -násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
 -násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
 -pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	42,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	76,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 42,5 m
Pohľadová plocha výplne: 42,5*1,80 = 76,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,315
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot odd. pozemok od suseda	1974	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(42,50m * 23,24 €/m + 76,50m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,315 * 1,05$	4 745,71
Technická hodnota	16,00 % z 4 745,71 €	759,31

2.2.6 prípojka elektriny do stavby RD

Predmetom ocenenia je vzdušná káblová prípojka elektriny s odhadovanou dĺžkou 25,0 m od bodu napojenia zo susedovho nástrešáka. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1986. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 30 rokov. 2016-1986= 30 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mesto, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná AI 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 25,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,315
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektriny do stavby RD	1986	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,315 * 1,05$	585,20
Technická hodnota	40,00 % z 585,20 €	234,08

2.2.7 prípojka kanalizácie

Predmetom ocenenia je kanalizačná prípojka s nameraním v uličnom priestranstve k bodu napojenia s dĺžkou 12 tich metrov a s napojením do stavby RD v časti dvora s nameranou dĺžkou 7 mich metrov. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 80 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $12,0+7,0 = 19 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie	1995	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,315 * 1,05$	1 310,71
Technická hodnota	73,75 % z 1 310,71 €	966,65

2.2.8 vonkajšie schody

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody s osadením v časti záhrady pomáhajúce prekonávať výškové rozdiely zhotovené zo železničných drevených podvalov s počtom stupňov 23 ks a s dĺžkami jednotlivých stupňov po 0,70 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 30 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovou hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,313 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $23,0 * 0,70 = 16,1 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	1995	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,1 \text{ bm}$ stupňa * $4,32 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,315$ * $1,05$	169,06
Technická hodnota	30,00 % z 169,06 €	50,72

2.2.9 prípojka vody z verejného rozvodu do VŠ

Predmetom ocenenia je prípojka vody s napojením z verejného rozvodu umiestneného v zelenom páse na druhej strane cesty a následne vstupujú na pozemok a vedúc dvorom a tak vstupujú do suterénu RD s celkovou dĺžkou 25,0 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. $2016-1995=21$ rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovou hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $18,0+7,0 = 25 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody z verejného rozvodu do VŠ	1995	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * 59,09 €/bm * 2,315 * 1,05	3 590,83
Technická hodnota	58,00 % z 3 590,83 €	2 082,68

2.2.10 prípojka plynu

Predmetom ocenenia je prípojka plynu s napojením na verejný rozvod s odhadovanou dĺžkou 12,0 m. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu	1995	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 14,11 €/bm * 2,315 * 1,05	411,57
Technická hodnota	58,00 % z 411,57 €	238,71

2.2.11 spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby s uložením do piesku o ploche 68,76 m². Na základe technického stavu uvažujem, že spevnená plocha bola realizovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 40 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$0,95*5,0+1,0*1,10+1,30*2,10+1,0*1,20+0,90*1,0+3,50*1,0+4,0*2,20+1,80*1,10+0,60*1,60+0,80*0,70+1,60*0,60+2,75*8,30+0,80*2,95+0,90*7,85+0,95*9,55 = 68,76 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy zo zámkovej dlažby	1995	21	19	40	52,50	47,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,76 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,05$	2 441,89
Technická hodnota	$47,50 \% \text{ z } 2 441,89 \text{ €}$	1 159,90

2.2.12 oporné múry v časti záhrady

Predmetom ocenenia sú oporné múry zhotovené z lomového kameňa s umiestnením v časti záhrady s vypočítanou kubatúrou 15,49 m³.o.p. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek:

$0,50*0,30*0,7+0,30*0,80*9,45+0,30*1,50*0,80+0,30*(1,10+0,60)/2*1,10+0,30*1,60*0,50+10,60*0,30*2,75+((0,20+1,70)/2*0,40*4,60)*2,0 = 15,49 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporné múry v časti záhrady	1995	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,49 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,315 * 1,05$	1 681,18
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,681,18 \text{ €}$	975,08

2.2.13 podzemná pivnica

Predmetom ocenenia je podzemná pivnica s osadením v časti záhrady s vypočítanou kubatúrou 32,74 m³.o.p s osadením do terénu s rovným železobetónovým podhladom. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1995. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladanú životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)-1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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
Kód KS:	1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2:	1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek:	$3,10 * 4,80 * 2,20 = 32,74 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
podzemná pivnica	1995	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,74 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,315 * 1,05$	8 149,27
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 8\,149,27 \text{ €}$	4 726,58

2.2.14 vonkajšie schody do domu

Predmetom ocenenia sú vonkajšie železobetónové schody umožňujúce vstup do domu s počtom stupňov 7 a s dĺžkami jednotlivých stupňov po 1,50 m s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 57 rokov. 2016-1959= 57 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 70 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovou hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $7,0 * 1,50 = 10,5 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody do domu	1959	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,315 * 1,05$	643,94
Technická hodnota	$18,57 \% \text{ z } 643,94 \text{ €}$	119,58

2.2.15 pergola pri dome

Predmetom ocenenia pergola pri dome zhotovená z drevenej konštrukcie. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku určujem na 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 25 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovou hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)- 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2$ ZP
Počet merných jednotiek: $1,35 * 6,0 = 8,1 \text{ m}^2$ ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
pergola pri dome	1995	21	4	25	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,05$	1 222,10
Technická hodnota	16,00 % z 1 222,10 €	195,54

2.2.16 pergola ako vstup na pozemok

Predmetom ocenenia je pergola nad vstupnou časťou pri vrátnach a vrátkach so vstupom na pozemok zhotovená z drevenej nosnej konštrukcie. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 21 rokov. 2016-1995= 21 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky USI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,315 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (km)- 1,05 pre krajské mestá, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(5,65+5,80)/2 * 4,75 = 27,19 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
pergola ako vstup na pozemok	1995	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,19 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 1,05$	4 102,34
Technická hodnota	58,00 % z 4 102,34 €	2 379,36

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.631 na parc. KN č.7024	159 305,97	77 805,04
Drobná stavba pre chov s napojením na dom na parc.č. 7024	14 302,24	10 726,68
Drobná stavba pre chov vtákov v chrbte RD na parc.č. 7024	7 220,73	4 332,44
Voliéra pre vtákov na parc.č.7024	1 087,80	326,34
Plot odd. pozemok v čele pozemku	5 610,37	3 254,01
Plot odd. pozemok od suseda	4 745,71	759,31
prípojka elektriny do stavby RD	585,20	234,08
prípojka kanalizácie	1 310,71	966,65
vonkajšie schody	169,06	50,72
prípojka vody z verejného rozvodu do VŠ	3 590,83	2 082,68
prípojka plynu	411,57	238,71

spevnené plochy zo zamkovej dlažby	2 441,89	1 159,90
oporné múry v časti záhrady	1 681,18	975,08
podzemná pivnica	8 149,27	4 726,58
vonkajšie schody do domu	643,94	119,58
pergola pri dome	1 222,10	195,54
pergola ako vstup na pozemok	4 102,34	2 379,36
Celkom:	216 580,91	110 332,70

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.631sa nachádza v obci Nitra, k.ú. Nitra v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce cca so vzdialenosťou 1 km. Dom je samostatne stojaci s čiastočným podpivničením, prízemím ako i s vytvoreným podkrovým.

Dom sa nachádza na Hanulovej ulici s vynikajúcou dostupnosťou do centra obce. Občianska vybavenosť zodpovedá krajskému mestu s počtom obyvateľov do 100 000. V obci okrem okresných a krajských inštitúcií sa nachádza súd i prokuratúra, ako i MŠ, základné, stredné a vysoké školy. Zo zdravotníctva okrem polikliník i fakultná nemocnica, veľké obchodné centrá atď.

Orientáciu obytných miestností je situovaná prevažne do JV strany.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre krajské mestá, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Nitra určujem koeficient predajnosti 0,45 vzhľadom na typ, technický stav a predajnosť stavby, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,5-0,6 pre krajské mestá.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,900	7	6,30
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	10	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	151,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 151,7 / 180$	0,843
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 110\ 332,70 \text{ €} * 0,843$	93 010,47 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 zastavaná plocha a nádvorcia

POPIS

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj},$$

kde

M-výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$V\dot{S}H_{mj} - V\dot{H}m_{j} \cdot k_{pd} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

VH_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

VH_{mj}

Eur/m²

b./ Krajské mestá obyvateľov26,56.-Eur, kde patrí aj obec Nitra.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Nitra v katastri Kynek v bežnej zástavbe rodinných domov na hlavnej ulici štátnej cesty prechádzajúca touto časťou obce. Jedná sa o mestskú okrajovú časť obce. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačný kanalizačný rozvod. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako zastavaná plocha dvor. Na pozemku je postavená stavba RD so s.č. 69.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{pd} = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z \text{ (-), kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,90-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,0)
- k_i je koeficient druhu pozemku (0,60-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich a redukujujúcich faktorov (1,0-3,0)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7024	zastavaná plocha a nádvorie	314	314,00	1/1	314,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,50
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
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)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00

K_R koeficient faktorov	redukujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00
---------------------------------	--------------	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,7000
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,7000$	71,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 314,00 \text{ m}^2 * 71,71 \text{ €/m}^2$	22 516,94 €

3.2.1.1.2 záhrady**POPIS**

Všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu

$$VŠH_{\text{poz}} = M * VŠH_{\text{mj}}$$

kde

M - výmera pozemkov v m²

VŠH_{mj} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

$$VŠH_{\text{mj}} = V_{H_{\text{mj}}} * k_{\text{pd}} \text{ (Eur/m}^2\text{)},$$

kde

V_{H_{mj}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V_{H_{mj}}

Eur/m²

b./ Krajské mestá obyvateľov26,56.-Eur, kde patrí aj obec Nitra.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne v intraviláne obce Nitra v katastri Kynek v bežnej zástavbe rodinných domov na hlavnej ulici štátnej cesty prechádzajúca touto časťou obce. Jedná sa o mestskú okrajovú časť obce. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod, plynovod, ako i kanalizačný kanalizačný rozvod. Pozemok je s kultúrou a s využitím ako záhrada v zadnej časti s väčším prevýšením.

k_{pd} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{pd}} = K_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z \text{ (-)}, \text{ kde}$$

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
- k_v je koeficient intenzity využitia (0,90-2,0),
- k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
- k_p je koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90-2,0)
- k_i je koeficient druhu pozemku (0,60-1,50)
- k_z je koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov (1,0-3,0)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
7025	záhrada	301	301,00	1/1	301,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
K_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
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	1,00

		technickým vybavením	
k_D koeficient vzťahov	dopravných	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient priemyselnej polohy	obchodnej a	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient faktorov	povyšujúcich	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient faktorov	redukujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5200
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,5200$	66,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 301,00 \text{ m}^2 * 66,93 \text{ €/m}^2$	20 145,93 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.631 na parc. KN č.7024		0,00	100,35	3
Drobná stavba pre chov s napojením na dom na parc.č. 7024		0,00	29,44	1
Drobná stavba pre chov vtákov v chrbte RD na parc.č. 7024		0,00	23,52	1
Voliéra pre vtákov na parc.č.7024		0,00	5,90	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
--------------	---------------	-------------

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 93 010,47 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 42 662,87 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.631 na parc. KN č.7024	65 589,65
Drobná stavba pre chov s napojením na dom na parc.č. 7024	9 042,59
Drobná stavba pre chov vtákov v chrbte RD na parc.č. 7024	3 652,25
Voliéra pre vtákov na parc.č.7024	275,10
Plot odd. pozemok v čele pozemku	2 743,13
Plot odd. pozemok od suseda	640,10
prípojka elektriny do stavby RD	197,33
prípojka kanalizácie	814,89
vonkajšie schody	42,76
prípojka vody z verejného rozvodu do VŠ	1 755,70
prípojka plynu	201,23
spevnené plochy zo zamkovej dlažby	977,80
oporné múry v časti záhrady	821,99
podzemná pivnica	3 984,51
vonkajšie schody do domu	100,81
pergola pri dome	164,84
pergola ako vstup na pozemok	2 005,80
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 7024 (314 m ²)	22 516,94
záhrady - parc. č. 7025 (301 m ²)	20 145,93

Spolu VŠH	135 673,34
Zaokrúhlená VŠH spolu	136 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **136 000,00 €**

Slovom: **Jedenstotridsaťšesťtisíc Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky ako i exekučný príkaz a výkon dobrovoľnej dražby.

V Zlatých Moravciach dňa 20.11.2016

Ing. Rajnoha Ľubomír

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka Dražobnej spoločnosti BestAuctions s r.o, Seberíniho 9, Bratislava na vypracovanie zn.posudku na stavbu rod.domu so s.č.631 na parc.KN č.7024 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcele KN č.7024 a 7025 v k.ú. Nitra, obec Nitra k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.
- 2-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.291, k.ú Nitra, vyhotovený Správou katastra, zo dňa 02.11.2016.
5. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál, zo dňa 2 novembra 2016.
6. Čestné prehlásenie Ing. Petra Blašku o veku stavby rod.domu so s.č. 631 na parcele č.7024 v k.ú, Nitra.
7. Pôdorys suterénu.
8. Pôdorys prízemia
9. Pôdorys podkrovia
- 10-11.Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor, stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 241/016 znaleckého denníka č.1.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.241/2016.

Podpis znalca