

Meno, adresa znalca: Ing. Anna Helbichová, Tichá 17, prechodne Gaštanová 50, 010 07 Žilina

tel.č. 0907 278 250, 04177247317

evidenčné č. 911076

Číslo (objednávky): zo dňa 17. 04. 2009

Žiadateľ (objednávateľ): PDA, s.r.o
Na Šefrancí 27
Žilina
01001

ZNALECKY POSUDOK

číslo 9/2009

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty zložky majetku - Rodinný dom s príslušenstvom s.č. 553 na par. č. 216 a pozemok 217 v kat. ú. Kopčany, obec Kopčany, okres Skalica, vo veci dražby č.k. 085 24

Počet listov (z toho príloh): 38/12/
Počet odovzdaných vyhotovení: 4+1

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu zložky majetku zapísanév LV č. 143 - rodinný dom s.č.553 s príslušenstvom na parcele č. 216a pozemkom pare. KN č.216, 217 v k.ú. Kopčany, obec Kopčany, okres Skalica.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 17.04. 2009

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.04. 2009

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 143 , zo dňa 29.04. 2009

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list Holíč 6-4/41, zo dňa 29. 04. 2009, č. zakázky 1540/2009

Stavebné povolenie na stavbu "rodinného domu " vydané Odborom výstavby ONV v Senici, pod č. Výst. 2770/85-MŠ dňa 15.1. 1986

Kolaudačné rozhodnutie pod č. 93/87, zo dňa 28. 09. 1987

Geometrický plán zo dňa 4. 1. 1989

Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorys a pohľady

1.4.2 Obstarané znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené:

// . POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24. 04 , za účasti vlastníka

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 24. 04. 2009

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 24. 04. 2009

2.2 Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností: 24. 04. 2009

2.3 Identifikácia použitej metodiky:

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

2.4 Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 143 vydaný Správou katastra v Skalici, odborom katastra nehnuteľností

A. Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 216 zastavaná plocha o výmere 521m²

parc.č. 217 záhrada o výmere 20402 m²

Stavby

Rodinný dom s.č. 553 na pare. č. 216

B. Vlastníci:

1. Kachyňa Rudolf, rod. Kachyňa a Jaroslava Kachyňová , rod. Pukančíková, Masarykova 553 ,
SR dát. narod.: 08. 12.1958 dát. narod.: 18.12.1964 v podiele 1/1

C. Ťarchy:

Podľa LV

2.5 Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Poskytnutá projektová dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli malé dispozičné zmeny. Skutkový stav je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.. Doklady o veku stavieb sa zachovali.

2.6 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

Rodinný dom č.s.533

Drobné stavby

Ploty- od ulice, od susedov

Vonkajšie úpravy prípojka vody, kanalizácie, plynu a elektriny, spevnené plochy

Pozemky pare. KN č. 216 a 217

2.7 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané:
neboli zistené

2.8 Použité predpisy:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 355

Jedná sa o stavbu samostatne stojaceho rodinného domu s.č.553 , situovaného v zastavanom území na pozemku parcely KN č.216 v k.ú. Kopčany, v obci Kopčany, okres Skalica

Je to trojpodlažná murovaná stavba ,obdĺžnikového pôdorysu, Jednotlivé podlažia sú riešené ako mimoúrovňové Rodinný dom má jedno podzemné podlažie , jedno nadzemné podlažia a podkrovné podlažie, ktoré v čase obhliadky nebolo dokončené Tvorí jednu bytovú jednotku . Strecha je sedlová ,s dvojdrážkovou škridlovou krytinou.

Jedná sa o budovu určenú na bývanie so samostatným vstupom

V zmysle ustanovenia § 139 b zákona č.50/1973 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov sa jedná o budovu určenú na bývanie, ktorej zastavaná plocha nepresahuje 300 m², má 2 NP.

V Jednotnej klasifikácii stavebných objektov JKSO je stavba zaradená pod kód - 803 6- domy rodinné jednobytové

Konštrukčné vyhotovenie:

Základy- z prostého betónu

Zvislé nosné konštrukcie- z pórobetónových tvárnic- hr. 30cm

Vodorovné konštrukcie- keramické nosníky a vložky MIAKO, Nad časťou suterénu - monolitický železobetónový strop
Priečky- ľahčené tehly, schodiská- sdo suterénu- monolitické železobetónové, na poschodí - oceľové schodnice s drevenými nástupnicami

Obklady- vonkajšie z kabrinčov, krov- drevený sedlový- vaznicová sústava.

Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysu, ktorý je v prílohe znaleckého posudku

Vek stavby -, zachovalo sa stavebné povolenie z r. 1986 a kolaudačné rozhodnutie z r. 1987, podľa ktorého mala byť stavba dokončená. Tento rok považujem za rok dokončenia stavby a začiatok užívania

V r. 1993 bola vyhotovená plynofikácia.

Charakteristika:

stavba z r. 1987

Kvalitatívny štandard RD z pórobetónových tvárnic

Pozemok 521 m² + 2402 m²

Prijazd- asfaltová cesta

Pozemok rovinatý

Možnosti využitia trvalé bývanie

Pitná voda verejný vodovod

Odpadové vody do žumpy

Elektrický prúd 220/380 V

Plynovod zavedený v r. 1992

Základnú životnosť stavby odhadujem na 100 rokov

Použitý je najznámejší koeficient nárastu cien za 1 .Q.2009 kcú=2,136

ŽIVOTNOST A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1987

Vek:	2009 - 1987 = 22 r.
Životnosť stavby:	100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2087
Opotrebenie:	22 r. * 100 % / 100 r. = 22,00 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Konštrukčné vyhotovenie:

Osadenie do terénu nad 1m

Nosné a nenosné konštrukcie:

- Obvodové múry- železobetón hr. 30 cm
- Priečky z tehál

Schody:

železobetónové- povrch PVC

Stropy:

železobetónové s rovným podhľadom

Povrchy stien a stropov:

- Jednovrstvové vápenno-cementové omietky, zapucované - vyhotovenie na 80%

Vonkajšie povrchy:

Keramický obklad - 2 steny nad 2/3 a 1 strana do 1/3
škrabaný brizolit - 1 strana nad 2/3 a 1 strana do 1/3

Klmpiarske konštrukcie:

pozinkovaný plech- parapety

Okná:

- Okná zdvojené drevené
- Vonkajšie parapety pozinkovaný plech

Dvere:

- Dvere plné hladké a presklené
- garážové vráta- drevené rámové

Podlahy:

- práčovňa- keram. dlažba
- garáž cem. poter, ostatné miestnosti- cem poter

Elektroinštalácia:

svetelná i motorická

Vykurovanie:

- plyn. kotl + bojler na teplú vodu

Kanalizácia:

plastové potrubie- 2ks

Práčovňa:

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
1.3.a	v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
4.3	z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	

6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betonové monolit, i prefabrikované	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádně omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
14.4.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
15.	Obklady fasád	
15.1.e	obklady keramické, obklady drevom nad 2/3	230
15.4.e	obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.4	PVC, guma	180
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.2	dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zaskl.	250
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.6	cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
30.1.b	z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4690

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
32.1	z tvrdého dreva (1 ks)	85
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
34.1	zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
35.1.a	kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
37	Vnútorne vybavenie	
37.2	vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
37.5	umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
38.4	ostatné (2 ks)	30

40	Vnútorne obklady	
40.4	vane (1 ks)	15
	Spolu	410

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 135,05 nr
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $120 / 135,05 = 0,889$
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 $(4690 + 410 * 0,889) / 30,1260 = 167,78 \text{ EUR/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1987

Zastavaná plocha: $4,1*5,7+10,6*9,8+1,2*3,8+3,6*0,9 = 135,05 \text{ m}^2$

Východisková hodnota:	167,78 EUR/m ² *135,05 m ² *2,136*0,95	45 979,01 EUR
Technický stav:	100%-22,00%	78,00 %
Technická hodnota:	78,00 % z 45 979,01 EUR	35 863,63 EUR

Technická hodnota 1. podzemného podlažia spolu: 35 863,63 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Konštrukčné vyhotovenie:

- základy betónové s izoláciou vodorovnou aj zvislou

Nosné a nenosné konštrukcie:

- Obvodové múry- Z tvárnic hr 30 cm
- Priečky z tehál

Schody:

oceľové schodnice- povrch drevený

Stropy:

železobetónové s rovným podhľadom

Strecha:

sedlová bez zateplenia , škridlová krytina

Povrchy stien a stropov:

- Jednovrstvové vápenno-cementové omietky, zapucované

Vonkajšie povrchy:

škrabaný brizolit

Klampiarske konštrukcie:

poplastovaný plech- parapety
 žľaby a zvodny- pozinkovaný plech

Okná:

- Okná plastové dvojité so žalúziami- poplastovanými

Dvere:

- Dvere interiérové hladké plné a presklené

Keramický obklad a dlažba:

- Dlažby v chodbe,
- Výška obkladu v kúpeľni - po celej výške
- Obklad v kuchyni - okolo sporáka a drezu

Podlahy:

- Obytné miestnosti- plávajúca laminátová podlaha, ostatné keramická dlažba

Elektroinštalácia:

svetelná
 el rozvádzač s poistkami

Vykurovanie:

vykurovacie panely

Kanalizácia:

plastové- lks

Vybavenie:

Kúpeľňa:

- Vaňa smaltovaná+ obyčajná batéria so sprch., sprchový kút+ obyč. batéria
- Umývadlo + obyčajná batéria

- WC , keram . dlažba a obklady po celej výške

Samostatné WC:

- samostatné Wc s umývadlom+ obyč. batéria, drevotrieková dlažba, bez obkladov

Kuchyňa:

- kuchynská linka na báze dreva- 4,2m, umývadlo nerez s odkvapávačom+ páková batéria, digestoň, plynový sporák s el. rúrou, podlaha- drevotrieka

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
4.2.e	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deľiace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
8	Krovy	
8.3	vaznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
10.2.c	pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žlaby a zvoďy, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.4	z iných materiálov(kamenné, keramické...)	60
14.	Fasádne omietky	
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.3	tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.6	plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
19.3	kovové	300
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.b	teplovod, s rozvod, bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.1	svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
30.1.a	z pozinkované potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6725

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
36.2	sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (š tvorhoraková) (1 ks)	60
36.7	odsávač pár (1 ks)	30
36.9	drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231
37	Vnútorne vybavenie	
37.2	vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
37.5	umývadlo (1 ks)	10
37.9	samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
38.3	pákové nerezové (1 ks)	20
38.4	ostatné (4 ks)	60
39	Záchod	
39.2	splachovací s umývadlom (2 ks)	70
40	Vnútorne obklady	
40.1	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4	vane (1 ks)	15
40.5	samostatnej sprchy (1 ks)	20
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
40.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
45.2	s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	931

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 179,22 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 179,22 = 0,670
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 $\wedge^{25} - 931 * 0,670)730,1260 = 243,93 \text{ EUR/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1987**Zastavaná plocha:** 9,8*17,1+1,4*6+3,6*0,9= 179,22 m²

Východisková hodnota:	243,93 EUR/m ² *179,22 m ² *2,136*0,95	88 710,81 EUR
Technický stav:	100%-22,00%	78,00 %
Technická hodnota:	78,00% z 88 710,81 EUR	69 194,43 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 69 194,43 EUR**1. PODKROVIE****Konštrukčné vyhotovenie:**

podlažie je nedokončené- bez akýchkoľvek vnútorných úprav a vybavenia

Nosné a nenosné konštrukcie:

- Obvodové múry- Z tvaroviek hr. 30 cm
- Priečky z tehál - vyhotovené na 15%

Stropy:

drevené trámové so zateplením- nevyhotovené

Povrchy stien a stropov:

- Jednovrstvové vápenno-cementové omietky, zapucované - nevyhotovené

Vonkajšie povrchy:

škrabaný brizolit 2 strany

Klapiarske konštrukcie:

pozinkovaný plech- parapety

ŽTabv a zvody- pozinkovaný plech

Okná:

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
4	Murivo			
4.2.e	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
ř.:	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	20	32,0
6	Vnútorné omietky			
- .i	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
J7.1.b	s rovným pohľadom drevené trámové	760	60	456,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
13.2	z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14.	Fasádne omietky			
14.2.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80	100	80
17	Dvere			
17.3	hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
2	dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zaskl.	250	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
"2.6	palubovky, dosky, xylolit	185	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
23.2	keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			

24.1.b	teplovod, s rozvod, bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
25.1	svetelná, motorická	280	0	0,0
30	Rozvod vody			
30.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	0,0
	Spolu	3475		1088

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
33.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
37.5	umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
38.4	ostatné (1 ks)	15	0	0,0
39	Záchod			
39.2	splachovací s umývadlom (1 ks)	35	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
40.6	WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	Spolu	100		0

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 147,3 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 147,3 = 0,815

Hodnota RU na m² zastavanej plochy dokončeného podlažia:

$(3475 + 100 * 0,815) / 30,1260 = 118,05 \text{ EUR/m}^2$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy nedokončeného podlažia:

$(1088 + 0 * 0,815) / 30,1260 = 36,11 \text{ EUR/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1987

Zastavaná plocha: $14,7 * 9,8 + 3,6 * 0,9 = 147,30 \text{ m}^2$

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	118,05 EUR/m ² * 147,30 m ² * 2,136 * 0,95	35 285,28 EUR
Východisková hodnota:	36,11 EUR/m ² * 147,30 m ² * 2,136 * 0,95	10 793,32 EUR
Technický stav:	100% - 22,00%	78,00 %
Technická hodnota:	78,00 % z 10 793,32 EUR	8 418,79 EUR

Technická hodnota 1. podkrovného podlažia spolu: 8 418,79 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH po dokončení [EUR]	VH nedok. stavby [EUR]	TH [EUR]
i. podzemné podlažie	45 979,01	45 979,01	35 863,63
1. nadzemné podlažie	88 710,81	88 710,81	69 194,43
1. podkrovné podlažie	35 285,28	10 793,32	8 418,79
Spolu	169 975,10	145 483,14	113 476,85

Dokončenosť stavby: $(145 483,14 \text{ EUR} / 169 975,10 \text{ EUR}) * 100 \% = 85,5909 \%$

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 hospodárska budova

Hospodárska budova bola stavaná postupne, najskôr bola v r. 1989 postavená Hospodárska budova obdĺžnikového pôdorysu, kde sa chovali ošípané, neskôr v tom istom roku bola postavená letná kuchynka so skladosm a priestor medzi nimi bol taktiež zastrešený. V roku 1990 bol zastrešený a dobudovaný prechod medzi letnou a susedným pozemkom. Objekt je murovaný z rôznych materiálov- tehla, tvárnice- hr. 30cm. Má betónové základové pásy bez podmurovky. Objekt je bez vodorovných izolácií. Je zastrešený pultovou strechou s plechovou krytinou, bez zateplenia. V prechodových častiach nemá strop iba pultovú strechu, čo zohľadňujeme- dokončenosť 50%, Taktiež omietky nie sú všade vyhotovené. Vonkajšie omietky- dokončenosť- 50 %, Vnútorne omietky- dokončenosť 60% Okná sú jednoduché drevené a oceľové, klampiarske konštrukcie žiadne, Dvere- hladké plné a dvojve vráta- drevené.-zvlakové..

ŽIVOTNOST A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1989

Vek:	2009-1989 = 20 r.
Životnosť stavby:	80 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2069
Opotrebenie:	20 r. * 100 % / 80 r. = 25,00 %

Prístavba z roku 1989

Vek:	2009-1989 = 20 r.
Životnosť prístavby:	1989 + 80 - 1989 = 80 r.
Opotrebenie prístavby:	20 r. * 100 % / 80 r. = 25,00 %

Prístavba z roku 1990

Vek:	2009-1990 = 19 r.
Životnosť prístavby:	1989 + 80 - 1990 = 79 r.
Opotrebenie prístavby:	19 r. * 100 % / 79 r. = 24,05 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Hospodárska budova pre ošípané má rozmer 4,5*4,3 m, má pultovú strechu, svetelnú elektrinu, prívod vody bez umývadla . podlahy- hrubé betónové. Obvodové múry- 30cm hrubé z odpadových tehál a tvární. Vonkajšie omietky • hrubé vápenné, nedokončené, okná jednoduché drevené, bez klampiarskych parapetov, dvere - hladké plné. Strop

'Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
2	Základy a podmurovka			
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
13.3	betónové, monolitické alebo z betónových tvární, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
4	Stropy			
4.2	trámčekové s pohľadom	360	50	180,0
	Krov			
5.3	pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	plechová pozinkovaná	760	100	760,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			

9.4	vápenná hrubá omietka alebo náter	170	50	85,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
10.3	vápenná hrubá omietka	145	60	87,0
12	Dvere			
12.4	hladké plné alebo zasklené	150	100	150,0
13	Okná			
13.6	jednoduché drevené alebo oceľové	65	100	65,0
14	Podlahy			
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145	60	87,0
16	Rozvod vody			
16.2	len studenej	25	30	7,5
18	Elektroinštalácia			
18.3	svetelná a motorická - poistky	245	60	147,0
	Spolu	4055		3558,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
22.5	drevené zvlakové (2 ks)	290	100	290,0
23	Kanalizácia			
123.4	z kuchyne (1 ks)	30	100	30,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
24.1.e	lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165	100	165,0
25	Vnútorané vybavenie			
25.5	umývadlo s batériou (1 ks)	70	100	70,0
	Spolu	555		555

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 76,65 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 76,65 = 0,235

Hodnota RU na m² zastavanej plochy dokončeného podlažia:

(4055 + 555 * 0,235)/30,1260 = 138,93 EU R/m²

Hodnota RU na m² zastavanej plochy nedokončeného podlažia:

»3558,5 + 555 * 0,235)/30,1260 = 122,45 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1989

Zastavaná plocha: 4,5*4,3 = 19,35 m²

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	138,93 EUR/m ² *19,35 m ² *2,136*0,95	5 455,09 EUR
Východisková hodnota:	122,45 EUR/m ² *19,35 m ² *2,136*0,95	4 808,00 EUR
Technický stav:	100% - 25,00%	75,00 %
Technická hodnota:	75,00 % z 4 808,00 EUR	3 606,00 EUR

Prístavba z roku 1989

Y r 1989 bola postavená letná kuchynka so skladom, má rozmer 4,5*4,3 m, má pultovú strechu, svetelnú elektrinu, prívod vody bez umývadla. podlahy- hrubé betónové. Obvodové múry- 30cm hrubé z odpadových tehál a tvárnic.

Vonkajšie omietky - hrubé vápenné, nedokončené. Prechod medzi obidvoma drobnými stavbami bol prekrytý v r. 1990 pultovou strechou, bez stropu a zateplenia., čo zohľadňujem v nedokončenosti stavby.

9.4	vápenná hrubá omietka alebo náter	170	50	85,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
10.3	vápenná hrubá omietka	145	60	87,0
12	Dvere			
12.4	hladké plné alebo zasklené	150	100	150,0
13	Okná			
13.6	jednoduché drevené alebo ocelové	65	100	65,0
14	Podlahy			
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145	60	87,0
16	Rozvod vody			
16.2	len studenej	25	30	7,5
18	Elektroinštalácia			
18.3	svetelná a motorická - poistky	245	60	147,0
	Spolu	4055		3558,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
22.5	drevené zvlakové (2 ks)	290	100	290,0
23	Kanalizácia			
23.4	z kuchyne (1 ks)	30	100	30,0
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania			
24.1.e	lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165	100	165,0
25	Vnútorané vybavenie			
25.5	umývadlo s batériou (1 ks)	70	100	70,0
	Spolu	555		555

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 76,65 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $18 / 76,65 = 0,235$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy dokončeného podlažia:

$14055 * 555 * 0,235 / 30,1260 = 138,93 \text{ EUR/m}^2$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy nedokončeného podlažia:

$(3558,5 + 555 * 0,235) / 30,1260 = 122,45 \text{ EUR/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1989

Zastavaná plocha: $4,5 * 4,3 = 19,35 \text{ m}^2$

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	$138,93 \text{ EUR/m}^2 * 19,35 \text{ m}^2 * 2,136 * 0,95$	5 455,09 EUR
Východisková hodnota:	$122,45 \text{ EUR/m}^2 * 19,35 \text{ m}^2 * 2,136 * 0,95$	4 808,00 EUR
Technický stav:	100% - 25,00%	75,00 %
Technická hodnota:	75,00 % z 4 808,00 EUR	3 606,00 EUR

Prístavba z roku 1989

V r **1989** bola postavená letná kuchynka so skladom, má rozmer 4,5*4,3 m, má pultovú strechu, svetelnú elektrinu, pôvod **vody** bez umývadla. podlahy- hrubé betónové. Obvodové múry- 30cm hrubé z odpadových tehál a tvárnic.

\ ; - **kajšie** omietky - hrubé vápenné, nedokončené. Prechod medzi obidvoma drobnými stavbami bol prekrytý v r. 1990 r>_ l",ou strechou, bez stropu a zateplenia., čo zohľadňujem v nedokončenosti stavby.

Zastavaná plocha: $4,5*4,3+1,5*4,3 = 25,8 \text{ m}^2$

Východisková hodnota dokončenej prístavby:	25,80 m ² *138,93 EUR/m ² *2,136*0,95	7 273,45 EUR
Východisková hodnota:	25,80 m ² * 122,45 EUR/m ² *2,136*0,95	6 410,67 EUR
Technický stav:	100% - 25,00%	75,00 %
Technická hodnota:	75,00 % z 6 410,67 EUR	4 808,00 EUR

Prístavba z roku 1990

Y r. 1990 bol a vyhotovená ďalšia prístavba- prekrytie prechodu medzi letnou kuchynkou a susedným pozemkom, bez akéhokoľvek vybavenia. Tieto skutočnosti zohľadňujem v nedokončenosti

Zastavaná plocha: $4,5*7 = 31,5 \text{ m}^2$

Východisková hodnota dokončenej prístavby:	31,50 m ² *138,93 EUR/m ² *2,136*0,95	8 880,38 EUR
Východisková hodnota:	31,50 m ² *122,45 EUR/m ² *2,136*0,95	7 826,98 EUR
Technický stav:	100% - 24,05%	75,95 %
Technická hodnota:	75,95 % z 7 826,98 EUR	5 944,59 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu:

- ttiS.OO EUR+5 944,59 EUR+3 606,00 EUR = 14 358,59 EUR

Dokončenosť stavby: $(19\,045,65\text{EUR} / 21\,608,92\text{EUR}) * 100 \% = 88,1379 \%$

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot od ulice

Ptá od ulice je z drevených lát. Výška 1,5 m na bet. podmurovke, s bet. stĺpikmi. Od ulice sú 2 brány a bránička. Dĺžka plotuje 12,1 + 4,1 m a je z r. 1987

Začiatok užívania: 1987
Vek: 2009-1987 = 22 r.
Životnosť: 80 r.
Opotrebenie: $22 * 100 / 80 = 27,5 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

Dĺžka plotu: $12,1+4,1 = 16,20 \text{ m}$
 $12,1*1,1 = 13,31 \text{ m}^2$

Rot	Popis	Počet MJ	Body/ MJ	RU
t.	Základy vrátane zemných prác:			
1	z kameňa a betónu	16,20m	700	23,24 EUR/m
Z.	Podmurovka:			
	betonová monolitická alebo prefabrikovaná	16,20m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
ä 3.	Ivypít plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo železn. stĺpikov	13,31m ²	350	11,62 EUR/m
4.	J Plotové vráta:			

	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 EUR/ks
5.	Plotové vrátka:			
	d) drevené tesárske	2 ks	1100	36,51 EUR/ks

Východisková hodnota:	$(16,20\text{m} \cdot 53,98 \text{ EUR/m} + 13,31\text{m}^2 \cdot 11,62 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 155,51 \text{ EUR/ks} + 2\text{ks} \cdot 36,51 \text{ EUR/ks}) \cdot 2,136 \cdot 0,95$	2 552,06 EUR
Technický stav:	100 % - 27,50 %	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 2 552,06 EUR	1 850,24 EUR

2.3.2 Plot od susedov

Plot od susedov v dĺžke 49,3m je zo strojového pletiva, výšky 1,5m na oceľ. stípkoch bez podmurovky, z r. 1970.

Začiatok užívania:	1970
Vek:	2009-1970 = 39 r.
Životnosť:	50 r.
Opotrebenie:	$39 \cdot 100 / 50 = 78 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

Dĺžka plotu:	49.3 m
	$49.3 \cdot 1.8 = 88,74 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body/ M J	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stípkov ocelových, betónových alebo drevených	49,30m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stípkiky	88,74m ²	380	12,61 EUR/m

Východisková hodnota:	$(49,30\text{m} \cdot 5,64 \text{ EUR/m} + 88,74\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ EUR/m}^2) \cdot 2,136 \cdot 0,95$	2 834,92 EUR
Technický stav:	100% - 78,00%	22,00 %
Technická hodnota:	22,00 % z 2 834,92 EUR	623,68 EUR

2.3.3 Plot v záhrade

Jedná sa o plot v záhrade. Výplň je plechová, na oceľ. stípkiky, s plechovou bránou.

Začiatok užívania:	1987
Vek:	2009-1987 = 22 r.
Životnosť:	60 r.
Opotrebenie:	$22 \cdot 100 / 60 = 36,67 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

Dĺžka plotu: 15 m
 Pohľadová plocha výplne: 12*1.8= 21,60 m²

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body/ MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	15,00m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	21,60m ²	611	20,28 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks

Východisková hodnota:	(15,00m*5,64 EUR/m + 21,60m ² *20,28 EUR/m ² + 1ks*246,80 EUR/ks)*2,136*0,95	1 561,36 EUR
Technický stav:	100% - 36,67%	63,33 %
Technická hodnota:	63,33 % z 1561,36EUR	988,81 EUR

2.4 STUDNE

2.4.1 Studňa - Kopaná

Ľ-jaa sa o kopanú studňu do hĺbky 7,5 m, s priemerom 1 m a jedným ručným čerpadlom, z r. 1987

Začiatok užívania: 1987
Vek: 2009-1987 = 22 r.
Životnosť: 100 r.
Opotrebenie studne: 22 * 100 / 100 = 22 %

Hĺbka: 7,5 m
Priemer: 1000 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet ručných čerpadiel: 1

Východisková hodnota:	(81,49 EUR/m*5m + 149,21 EUR/m*2,5m + 68,05 EUR/ks* 1 ks)*2,136*0,95	1 721,83 EUR
Technický stav:	100 % - 22,00 %	78,00 %
Technická hodnota:	78,00 % z 1 721,83 EUR	1 343,03 EUR

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.5.1 Vodovodná prípojka

a sa o vodovodnú prípojku na parcele č.216,z verejného vodovodu, vedeného pred domom v dĺžke 4,5 m z roku i-??" Materiálové vyhotovenie- oceľové potrubie

Začiatok užívania: 1987
Vek: 2009 - 1987 = 22 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: 22 * 100 / 60 = 36,67 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

Počet merných jednotiek: 4.5 bm

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1 .a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody

Východisková hodnota:	4,5 bm*41,49 EUR/bm*2,136*0,95	378,86 EUR
Technický stav:	100 % - 36,67 %	63,33 %
Technická hodnota:	63,33 % z 378,86 EUR	239,93 EUR

2.5.2 Kanalizačná prípojka

- edná sa o prípojku splaškovej kanalizácie do žumpy, dĺžke cca 5 m
 - \ čase obhliadky funkčná
 - rok zahájenia -1987
 • ^nštrukčné a materiálové vyhotovenie- plastové potrubie

Začiatok užívania: 1987
Vek: 2009- 1987 = 22 r.
Základná životnosť: 60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $22 * 100/60 = 36,67\%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
*** aeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 0,95
očet merných jednotiek: 5 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Východisková hodnota:	5 bm* 17,59 EUR/bm*2,136*0,95	178,47 EUR
Technický stav:	100%-36,67%	63,33 %
Technická hodnota:	63,33% z 178,47 EUR	113,03 EUR

2.5.3 Žumpa

Í sa o monolitickú žumpu zo železobetónu

Začiatok užívania: 1987
Veľ' 2009- 1987 = 22 r.
Základná životnosť: 80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $22 * 100 / 80 = 27,50 \%$
oefcierrt vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $2*2*2 = 8 \text{ bm}$

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Potožka: 2.1 .a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kod KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	8 bm*30,54 EUR/bm*2,136*0,95	495,77 EUR
Techntcký stav:	100%-27,50%	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 495,77 EUR	359,43 EUR

2.5.4 Prípojka plynu

Jedná sa o plynovú prípojku na parcele č. 216, napojená z verejného plynovodu, ktorý je vedený v miestnej komunikácii pred rod. domom. Prípojka v dĺžke 4,5 m- je z roku 1993- funkčná

Začiatok užívania:	1993
Vek:	2009 - 1993 = 16 r.
Základná životnosť:	60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$16 * 100/60 = 26,67\%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	4.5 bm

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

Východisková hodnota:	4,5bm*14,11 EUR/bm*2,136*0,95	128,84 EUR
Technický stav:	100 % - 26,67 %	73,33 %
Technická hodnota:	73,33 % z 128,84 EUR	94,48 EUR

2.5.5 Elektrická prípojka

Vzdušná el. prípojka

Začiatok užívania:	1987
	2009 - 1987 = 22 r.
Základná životnosť:	60 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$22 * 100 / 60 = 36,67 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	5.5 bm

• kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
číslo:	7.1. NN prípojky
Poznámka:	7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
číslo KS:	2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$290/30,1260 = 9,63 \text{ EUR/bm}$
Počet káblov:	1

Východisková hodnota:	$5,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ EUR/bm} + 0 * 5,78 \text{ EUR/bm}) * 2,136 * 0,95$	107,48 EUR
Technický stav:	100% - 36,67%	63,33 %
Technická hodnota:	63,33% z 107,48 EUR	68,07 EUR

2.5.6 Chodník k rodinnému domu

Chodník z monolitického betónu v dĺžke 16,5 m a šírky 0,9 m, vyhotovený v čase výstavby rodinného domu

Začiatok užívania:	1987
Vek:	2009 - 1987 = 22 r.
Základná životnosť:	80 r
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$22 * 100 / 80 = 27,50 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	$16,5 * 0,9 = 14,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	14,85 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,136*0,95	260,05 EUR
Technický stav:	100%-27,50%	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 260,05 EUR	188,54 EUR

2.5.7 Bet. plocha pred garážou

Betonová plocha pred garážou vedie od ulice ku garáži

Začiatok užívania: 1987
Vek: 2009- 1987 = 22 r.
Základná životnosť: 80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $22 * 100 / 80 = 27,50 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $4.2*2.4 = 10,08 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kod KS: 2111 Cestné komunikácie
K xI KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	10,08 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,136*0,95	176,52 EUR
Technický stav:	100%-27,50%	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 176,52 EUR	127,98 EUR

2.5.8 Oporný múrik

Oporné múriky ku garáži, v priemernej hĺbke 0,8,

Začiatok užívania: 1987
Vek: 2009 1987 = 22 r.
Základná životnosť: 80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $22 * 100/80 = 27,50 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
Počet merných jednotiek: $0.3*0.8*4.2*2 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické
***ód KS:** 2ex Inžinierske stavby

• východisková hodnota:	2,02 m ³ OP*43,15 EUR/m ³ OP*2,136*0,95	176,87 EUR
Technický stav:	100 % - 27,50 %	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 176,87 EUR	128,23 EUR

2.5.9 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody vedúce do vchodu rod. domu sú na Železobet. doske. Z prednej časti je 6 stupňov a smerom dozadu *ésma* je 6 stupňov.

Začiatok užívania:	1987
Vek:	2009-1987 = 22 r.
Základná životnosť:	80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$22 * 100 / 80 = 27,50\%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
P očet merných jednotiek:	$0.9*6+0.6*6 = 9$ bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z ccm. poteru
Hod KS: 2111 Cestné komunikácie

rycJiodisková hodnota:	9 bm stupňa*18,09 EUR/bm stupna*2,136*0,95	330,37 EUR
TecfMiický stav:	100 % - 27,50 %	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 330,37 EUR	239,52 EUR

2.5.10 Vonkajšie schody pri terase

>-!.*;• si v zadnej časti rod. domu, na železobetónovej doske

Začiatok užívania:	1987
	2009 -1987 = 22 r.
Zadadná životnosť:	80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy:	$22 * 100 / 80 = 27,50\%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet merných jednotiek:	$0.8*6 = 4,8$ bm stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z ccm. poteru
K ód KS: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ EUR/bm stupňa

východisková hodnota:	4,8 bm stupňa* 18,09 EUR/bm stupňa*2,136*0,95	176,20 EUR
Technický stav:	100%-27,50%	72,50 %
Technická hodnota:	72,50% z 176,20 EUR	127,75 EUR

2-6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

i	%azov	Východisková hodnota	Technická hodnota
	Ňodnný dom s.č. 355	145 483,14 EUR	113 476,85 EUR
B	f'fcMprirliriska budova	19 045,65 EUR	14 358,59 EUR
W	fi_ ^		
	í .: . -z uiice	2 552,06 EUR	1 850,24 EUR
	"*fe*K -oá susedov	2 834,92 EUR	623,68 EUR
	• .: : ' záhrade	1 561,36 EUR	988,81 EUR
		6 948,34 EUR	3 462,73 EUR
		1 721,83 EUR	1 343,03 EUR
	tonuisae úpravy		
	: -a prípojka	378,86 EUR	239,93 EUR
f	t e ^ ^ ^ á prípojka	178,47 EUR	113,03 EUR
		495,77 EUR	359,43 EUR

Prípojka plynu	128,84 EUR	94,48 EUR
Elektrická prípojka	107,48 EUR	68,07 EUR
Stavba domu	2 60,05 EUR	188,54 EUR
Príloha pred garážou	176,52 EUR	127,98 EUR
Príloha	176,87 EUR	128,23 EUR
Príloha schody	330,37 EUR	239,52 EUR
Príloha ššie schody pri terase	176,20 EUR	127,75 EUR
	2 409,43 EUR	1 686,96 EUR
<i>Srnou</i>	175 608,39 EUR	134 328,16 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

i - latyza polohy nehnuteľností:

b aacfaadza na ulici- Masarykova v Kopčanoch. Dom je samostatne stojaci, má podzemné podlažie, 1 nadzemné fii'P' a podkrovie- nedokončené. Obec leží, asi 5 km od Holíča (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie jc jMDDBSOvou dopravou, autom cca 10 min. Obec je vyhladávaným obytným satelitom mesta, pretože s ním 3cjai>I&4ide susedí
"• atrfc ácmu je občianska vybavenosť - OÚ, dom kultúry, obchody.
»-t=E3C3 obytných miestností je sčasti vhodná a sčasti nevhodná

z- Analýza využitia nehnuteľností:

I Clz. . -oživáný naprojektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať

ci Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: neboli zistené

3 1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1.1.1 STAVBY

=3 \ypocie koeficientu polohovej diferenciacie vychádzam z priemerného koeficientu predajnosti v obciach pe fandovy bývanie kp =0,2-0,3 podľa MŽU, ktorý je možné zvýšiť max o 0,15. Pri výpočte zvyšujem hodnotu kpd ~" J* 5

Ovplyvňujúce faktory:

«ÉBBÉcfnost' nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú objekty na bývanie. Nad
• ":*xr. je les. Je to priaznivý typ nehnuteľnosti- samostatne stojaci, so záhradou a dvorom Dopyt po takomto
-x 3řimuternosti v porovnaní s ponukou je v rovnováhe Príslušenstvo nehnuteľnosti - dopad do 20% z celkovej
ccany Pracovné možnosti v okolí sú obmedzené nad 10% s priemernou hustotou obyvateľstva v okolí
ii iwiniTnostL Orientácia hl. miestností je sčasti vhodná a sčasti nevhodná. Objekt je na rovinnom teréne- Doprava v
wzw. domu (. prímestský autobus.). Objekt je napojený na vodovod, telefón, elektrinu .plyn a kanalizáciu do žumpy
f'fcôaiEka \ybavenosť - obecný úrad, ZŠ, základná obchodná sieť., Kvalita životného prostredia, - bežná prašnosť a
hjjä :c 3opra\T. Možnosť rozšírenia-až 3 násobná .Nehnuteľnosť sa neprenajíma. Hodnotím túto nehnuteľnosť ako

™ u m . m ý koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

jeerwe koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

™ eia = 1,050	II. trieda = 0,700	III. trieda = 0,350	IV. trieda = 0,193	V. trieda = 0,035
+ 200 k = i,350*0,700)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,350-0,315)

lyyačet koeficientu polohovej diferenciacie:

Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
--------	------	------------	---------------------

J Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,5500
j dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
j 2 Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,700	30	21,0000
[časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a ---.braných sídlisk				
Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,6000
: - ^hnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,3500
• objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5 Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,700	6	4,2000
• príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu 1 fnehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako • '20%				
Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,0000
1 Ipriaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s I fktarpletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. 1 Trchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.				
Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,350	9	3,1500
• ccnedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
* Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,2000
priemerná hustota obyvateľstva				
* Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,7500
rrientácia hlavných miestnosti čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,3000
rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
: : Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,4500
elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,193	7	1,3510
1 železnica, alebo autobus				
13 Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,193	10	1,9300
1 j obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, 1 j reštaurácia, obchody s potravinami a priem, tovarom				
: - Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,5440
• les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15 Kvalita život, prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,3000
jbežný hluk a prašnosť od dopravy				
Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj.vplyv na nehnut.	IU.	0,350	8	2,8000
1 bez zmeny				
fr" ! Možnosti ďalšieho rozšírenia	III.	0,350	7	2,4500
rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až pätnásobok súčasnej zástavby				
11« Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	v.	0,035	4	0,1400

i	nehnutelnosti bez výnosu				
119	Názor znalca	II.	0,700	20	14,0000
i	dobrá nehnuteľnosť				
	SooJu			180	98,07

•toeficient polohovej diferenciacie: $98,07/180 = 0,545$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

- • > 16 EUR * 0,545 = 73 208,85 EUR

1 1 - 2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

I * 2.1 Pozemky v ZÚO

eaaiia 9 o parcelu č. 216 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 506m²

n p v z k č 216 sa nachádza rodinný dom, s príslušenstvom, v zastavanej časti obce, na ulici Masarykova,

— i i mi I ii" Dopravné spojenie autobusovou dopravou.

3«BBEK. :«>tek sa nachádza asi 5 km od Holiča dosiahnuteľnosť autom cca 15 min.Pracovné príležitosti-
weE3EnefC3inost' do 10 %. Dom je napojený na elektrickú sieť, má vodovodnú, plynovú prípojku a kanalizáciu do

• utíír

- - .JLZZ. asfaltová cesta III. triedy

osrala	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
	zastavaná plocha a nádvorie	521	521,00	1/1	521,00 m ²

Obec:

Kopčany

• -fcrodisková hodnota:

3,32 EUR

Koeficient všeobecnej situácie:

0,90

."^i.c^né územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a
•or'~>hospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov

« :>sficient intenzity využitia:

1,00

rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s
lecrtovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým
l'viz<&veriní

fcsefcient dopravných vzťahov:

0,90

- pczesnky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku
: : TU=drej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.

Caefctient obchodnej a priemyselnej polohy:

1,20

• -rrzr.é poloha

• lacfectent druhu pozemku:

1,30

i.rXÄ-räná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách

arferá vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)

• •eJňoent povyšujúcich a redukujuúcich faktorov:

3,00

z-jaxmky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej
wcnoeifiskovej hodnote

- l'zlsti s výrazným zvýhodnením daňových poplatkov

- _T<e faktory

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

JtoÉB0tková hodnota pozemku:

$3,7908 * 3,32 \text{ EU R/m}^2 = 12,59 \text{ EUR/m}^2$

s«>ecná hodnota pozemku:

$521,00 \text{ m}^2 * 12,59 \text{ EUR/m}^2 = 6 559,39 \text{ EUR}$

3.1-2-2 Pozemky v ZUO

jbék a o parcelu č. 217- vedenú ako záhrady, o výmere 2402 m².

'L' asa záhrada pri rodinnom dome a je využívaná ako záhrada Prístup je len z parcely č. 216

Druh pozemku	Vzorec	Spolu	Podiel	Výmera
--------------	--------	-------	--------	--------

			výmera		
k	záhrada	2402	2402,00	1/1	2402,00 m ²

Obec: Kopčany
 Východisková **hodnota:** 3,32 EUR
 Koeficient **všeobecnej situácie:** 0,90
 ... síľec.úé územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a
 pcZz3?ccsz:odárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov
 • acfioent **intenzity využitia:** 1,00
 - : domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s
 -E-B, z : -1-1 priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým
 * ;«oent **dopravných vzťahov:** 0,90
 : - na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku
 iŤT-Mm-t-ej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.
obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
 -Ajtiia poloha
druhu pozemku: 1,20
 ;;rs-a plocha, nádvorcia a záhrady pri stavbách
 zotra vybavenosť (miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)
povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 1,00
 T ;-jury s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej
 - ' neziskovej hodnote
 -jŤZssí s výrazným zvýhodnením daňových poplatkov
 t-Ä S * faktory

r

Csefiaent **polohovej diferenciacie:** $0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,00 = 1,1664$
 jednotková **hodnota pozemku:** $1,1664 * 3,32 \text{ EUR/m}^2 = 3,87 \text{ EUR/m}^2$
 všeooecná **hodnota pozemku:** $2\,402,00 \text{ m}^2 * 3,87 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{9\,295,74 \text{ EUR}}$

////. ZAVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

«[^]ájmk áom sa neprenajíma a teda najvhodnejšia metóda výpočtu je metóda polohovej diferenciácie
íjta -wtucxíná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Všeobecná hodnota [EUR]

• amrv dom s.č. 355	61 844,89
f [redacted] ska budova	7 825,43
[redacted] c ad ulice	1 008,38
[redacted] =>š susedov	339,91
[redacted] náhrade	538,90
	1 887,19
	731,95
úpravy	
^•oô-á prípojka	130,76
[redacted] ačná prípojka	61,60
[redacted]	195,89
[redacted] rix>:- ta plynu	51,49
[redacted] = --.rúcká prípojka	37,10
[redacted] k k rodinnému domu	102,75
[redacted] plocha pred garážou	69,75
[redacted] mriak	69,89
[redacted] ššie schody	130,54
[redacted] ššie schody pri terase	69,62
[redacted]	919,39
POZEMKY	
::šaky v ZÚO pare. 216	6 559,39
Z-S3JEV V ZÚO - pare. č. 217	9 295,74
äoou pozemky	15 855,13
Scrfu VSH	89 063,98
Zaokrúhlene	89 100,00
5*X	2 684 226,60

«sraLksi3tdčfvätisícsto Eur

kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

dna 5. 06 .2009



Ing. Anna Helbichová