



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZPŮSOBY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ NA SLOVENSKU SE ZAMĚŘENÍM NA RODINNÉ DOMY.

METHODS OF VALUATION OF PROPERTY IN SELECTED EU COUNTRIES, FOCUSING ON A
SELECTED PROPERTY TYPE.

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. KATARÍNA ŠUSTEKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. PAVEL KLIKA

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Katarína Šusteková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Způsoby ocenění nemovitostí na Slovensku se zaměřením na rodinné domy.

v anglickém jazyce:

Methods of valuation of property in selected EU countries, focusing on a selected property type.

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je popsat situaci na trhu s nemovitostmi na Slovensku. Pokusit se získat vyjádření realitních kanceláří nebo znalců ohledně stavu trhu s rodinnými domy na Slovensku. Srovnat nabídku a poptávku po vybraném druhu nemovitosti. Provést charakteristiku způsobů ocenění na Slovensku a ocenit vzorový rodinný dům podle těchto metodik.

Cíle diplomové práce:

Cílem bude zmapovat způsoby ocenění a metody ocenění používané na Slovensku se zaměřením na rodinné domy.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecné hodnoty majetku

Vyhláška MSSR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času
pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Vyhláška MSSR 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

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

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 26.9.2012




doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práca sa zaoberá spôsobmi oceňovania nehnuteľnosti na Slovensku zo zameraním na rodinný dom. V diplomovej práci sa nachádza podrobný dotazník, ktorý sa zaoberá prieskumom trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku.

Diplomová práca popisuje analýzu najčastejších používaných oceňovacích metód na Slovensku. V práci je uvedené ocenenie rodinného domu nachádzajúceho sa v Žilinskom regióne pomocou 3 metód.

Abstract

Diploma thesis deals with methods of valuation of properties in the Slovak Republic focusing on the family house. In thesis is also described a detailed questionnaire, which is dedicated to the real estate slovak market research .

Diploma thesis describes analysis of the the most common valuation methods used in Slovakia. In thesis is indicated valuation of family house situated in Žilina region using 3 methods.

Kľúčové slova

Trh s nehnuteľnosťami na Slovensku, rodinný dom, kataster, znalecká činnosť, metódy oceňovania, Slovensko, lokalita, dotazník pre realitné kancelárie, posudok.

Keywords

The real estate market in Slovakia, family house, cadastr, connoisseur activity, valuation methods, Slovakia, locality, questionnaire for real estate agencies, expert report.

Bibliografická citácia

ŠUSTEKOVÁ, K. Způsoby ocenění nemovitostí na Slovensku se zaměřením na rodinné domy.. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. s.116. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika..

Prehlásenie

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracovala samostatne a že som uviedla všetky použité informačné zdroje.

V Brne dňa

.....

podpis diplomanta

Pod'akovanie

Ďakujem Ing. Pavlovi Klikovi za vedenie diplomovej práce a poskytovanie cenných rad, ktorými mi počas spracovania práce pomáhal.

OBSAH

1	ÚVOD.....	5
2	VÝVOJ OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ	6
3	VYSVETLENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV	8
3.1	Meranie a výpočet merných jednotiek stavieb a ich častí	8
3.1.1	Dĺžky	8
3.2	Zastavaná plocha (zp).....	8
3.2.1	Zastavaná plocha podlažia.....	8
3.2.2	Podlahová plocha	9
3.3	Obstavaný priestor.....	9
3.3.1	Základný obstavaný priestor	9
3.3.2	Dielčí obstavaný priestor.....	9
3.3.3	Vnútorňý obstavaný priestor	10
3.3.4	Meranie podlažia	10
3.3.5	Svetlá výška.....	10
3.3.6	Konštrukčná výška podlažia.....	10
3.3.7	Priemerná konštrukčná výška podlažia	11
3.4	stavba.....	11
3.5	členenie stavieb	11
3.5.1	Bytové budovy	12
3.5.2	Bytový dom	12
3.5.3	Rodinný dom	12
3.5.4	Nebytové budovy	12
3.6	vymedzenie pojmov hodnota	12
3.6.1	Reprodukčná hodnota (Hr).....	13

3.6.2	Časová hodnota (Hč)	13
3.6.3	Výnosová hodnota (Hv)	13
3.6.4	Všeobecná hodnota (VŠHs, VŠHp, VŠHb)	13
3.7	kataster nehnuteľnosti.....	13
3.7.1	Parcela	14
3.7.2	Pozemok.....	15
3.7.3	Pozemková kniha	15
4	ZNALECKÝ POSUDOK.....	18
4.1.1	Zoznam znalcov	19
4.1.2	Písomne vyhotovený znalecký posudok	20
4.1.3	Titulná strana.....	20
4.1.4	Úvod.....	21
a)	Úloha znalca podľa objednávky,	21
b)	Účel podania odborného posudku (právny úkon),.....	21
c)	Dátum vyžiadania posudku (dátum objednávky),	21
d)	Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok,	21
e)	Podklady pre vypracovanie odborného posudku.	21
4.1.5	Posudok	22
4.1.6	Záver.....	23
4.1.7	Prílohy	24
4.1.8	Znalecká doložka.....	24
5	POUŽIVANIE OCEŇOVACÍCH METÓD.....	25
5.1	Metóda polohovej diferenciácie	25
5.1.1	Koeficient polohovej diferencie vypočítame podľa vzťahu (k_{pd})	26
5.2	Opotrebenie stavby (O)	28
5.2.1	Lineárna metóda	29

5.2.2	Analytická metóda.....	29
5.3	Porovnávací metóda	30
5.4	Kombinovaná metóda	30
5.5	Výnosová hodnota (HV)	31
5.6	Stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov (metóda polohovej diferenciácie)	32
5.6.1	Všeobecná hodnota stavieb (VŠHs).....	32
5.7	Byty a nebytové priestory (VŠH _b)	34
5.7.1	Úprava časovej hodnoty	34
6	SITUÁCIA REALITNÉHO TRHU NA SLOVENSKU.....	36
7	ANALÝZA SPRACOVANÝCH DOTAZNÍKOV.....	40
7.1.1	Výskum – dotazníková forma prieskumu trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku	40
7.1.2	Ciele a metóda práce	40
7.1.3	Hypotézy	40
7.2	ÚVOD	40
7.2.1	Vyhodnotenie dotazníka.....	41
7.3	ZÁVER.....	50
7.3.1	Záver vyplývajúci z dotazníka:	50
8	ZÁVER.....	51
9	ZOZNAM ODBORNEJ LITERATÚRY	53
9.1	Publikácia	53
9.2	právne predpisy	53
9.3	Internet	53
10	ZOZNAM TABULIEK, OBRÁZKOV A PROGRAMOV	54
10.1	tabuľky	54
10.2	grafy	54
10.3	obrázky	55

10.4 zoznam použitých programov	55
PRÍLOHA 1 (DOTAZNÍK)	56
PRÍLOHA 2 (ZNALECKÝ POSUDOK)	61

1 ÚVOD

Diplomová práca je zameraná na oceňovanie nehnuteľnosti na Slovensku. Ako druh oceňovania som si zvolila rodinný dom. Tým, že mám slovenskú národnosť som mala záujem rozšíriť si svoje vedomosti z oceňovania nehnuteľnosti na Slovensku.

V prvej časti práce rozoberám vývoj oceňovania nehnuteľnosti na Slovensku, vysvetlenie základných stavebno-technických pojmov pre znaleckú činnosť ocenenia a výpočtové metódy nehnuteľnosti. Zároveň, rozoberám ako funguje kataster na Slovensku a čo všetko musí obsahovať odborný znalecký posudok. V diplomovej práci som zvlášť spracovala dotazník pre trh s nehnuteľnosťami v Žilinskom kraji.

V dotazníku sa zaoberám otázkami: realitný trh pred rokom 1998 a po roku 2005, o aký typ nehnuteľnosti majú ľudia záujem, veková kategória nákupnej sily, dopad meny zo slovenskej koruny na euro, využívanie finančných prostriedkov na kúpu nehnuteľnosti a iné .

Cieľom diplomovej práce je bližšie rozanalyzovať situáciu ohľadom nehnuteľností na Slovenskom trhu pomocou dotazníkovej formy a oceniť mnou vybranú nehnuteľnosť pomocou 3 metód (metóda polohovej diferenciacie, výnosová metóda, porovnávací metóda) a takýmto spôsobom pomôcť širokej verejnosti pri výbere nehnuteľnosti.

V druhej časti diplomovej práce je obsiahnuté oceňovanie konkrétnej nehnuteľnosti podľa Slovenských predpisov. Zvolená nehnuteľnosť je ocenená podľa nasledujúcich metód: metóda polohovej diferenciacie, výnosová metóda a porovnávací metóda.

Pri spracovaní diplomovej práce som vychádzala hlavne z odbornej literatúry zameranej na túto problematiku, z vyhlášok stanovených ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky a z iných elektronických zdrojov.

2 VÝVOJ OCEŇOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ

„Vývoj cenových predpisov na oceňovanie nehnuteľnosti siaha až do bývalého Rakúsko - Uhorska. Kedy bol vydaný „Realitný odhadový poriadok pre nehnuteľnosti“, ktorý v Čechách, na Slovensku a v Rakúsku platil od 1887 a od roku 1922 (zákon č. 244/1922 Zb.). Tento predpis slúžil občanom pre orientáciu ceny ich majetku. Tento predpis bol v roku 1933 formou vládneho nariadenia č. 100/1933 Zb. doplnený a novelizovaný. Odhadný poriadok z roku 1933 platil v Československu až do roku 1950, keď bol na iných princípoch nahradený vládny nariadením č. 177/1950 Zb.“¹

„Odhadný poriadok (vládne nariadenie č. 100/1933 Zb.)

Odhadný poriadok upravoval oceňovanie nehnuteľností určených na predaj vo verejnej dražbe. Rozlišovalo sa oceňovanie podľa:

- **predajnej ceny**, ktoré platilo pre všetky objekty, ktoré neposkytovali a ani do budúcnosti nemali poskytovať výnos, a to nezastavené stavebné pozemky, budovy nepodliehajúce činžovnej dani, malé a stredné poľné a lesné usadlosti, nehnuteľnosti na odľahlých miestach, továrne, v ktorých sa ešte nezačalo pracovať alebo sa v nich už dlhší čas nepracovalo;
- **kapitalizovaného ročného čistého výnosu**, ktoré platilo pre veľké poľnohospodárske usadlosti, majetky spojené s priemyselnou výrobou a budovy podliehajúce činžovnej domovej dani. Vyčíslil sa hrubý výnos a odčítaním započítateľných nákladov sa určil čistý výnos. Veľké majetkové objemy sa odhadovali aj priemerovaním predajnej ceny a výnosu. Úrokové miery vyhlasoval Vrchný súd každý rok vo vestníku.“¹

„Odhadný poriadok z roku 1933, ktorý platil v Československu do roku 1950, nepredpisoval spôsob vypracovania odhadu pri stanovení predajnej ceny. Ceny sa podrobnejšie nezdôvodňovali a okrem obostavaného priestoru, prípadne zastavanej plochy sa neuvádzali žiadne iné technické údaje. Po zániku I. ČSR sa ceny v stavebníctve na Slovensku vyvíjali samostatne, avšak podľa rovnakých zásad ako v českých krajinách, kde **vládnym nariadením č. 175/1939 Zb.** o zákaze zvyšovania cien boli zavedené tzv. stop ceny. Na Slovensku až do roku 1942 bola na trhu s nehnuteľnosťami voľná tvorba cien, na základe ponuky a dopytu.“¹

¹ <http://www.enoviny.sk/?sekcia=3&uroven=2&obsah=2&cid=4489>, (online, cit. 28.4.2013)

„Nariadením predsedu Najvyššieho úradu pre zásobovanie č. 134/1943 Zb. došlo k zákazu zvyšovania cien aj na Slovensku, keď ceny nehnuteľností sa ustálili na úrovni bežných cien v mieste k 31. 12. 1942. Stop ceny na Slovensku platili až do roku 1946, kedy **Nariadením Slovenskej národnej rady č. 65/1946 Zb.** boli zrušené, a tým došlo na Slovensku k voľnej tvorbe cien. Nový právny poriadok zavedený Ústavou 9. mája v roku 1948 zrušil všetky právne predpisy, ktoré boli v rozpore s novou ústavou. Predpis týkajúci sa cien nehnuteľností bol vydaný v roku 1950.’’¹

„Vládne nariadenie č. 177/1950 Zb. o znaleckých odhadoch Odhadný poriadok bol nahradený vládny nariadením č. 177/1950 Zb., ktorým sa vykonávalo ustanovenie § 467 vtedy platného Občianskeho súdneho poriadku (zák. č. 142/1950 Zb.). Postup bol upravený zistením ceny, za ktorú bolo možné nehnuteľnosť predat’ v medziach cenových predpisov na účely konania o výkon rozhodnutia. Podľa tohto predpisu s nehnuteľnosťou a jej súčasťami bolo treba odhadnúť aj jej príslušenstvo. Ocenenie vykonával súdny výkonný úradník s pomocou znalca. Cenu po preskúmaní odhadu určil súd.’’¹

„Vyhláška č. 258/1951 Ú.v. o určovaní náhrad za vyvlastnenie a predbežné užívanie nehnuteľností. Reguláciu náhrad pri vyvlastňovaní nehnuteľností vyhláška upravila formou priemerných cien podľa stop cien z roku 1942. Táto cenová úroveň sa týkala aj cien stavebných investícií realizovaných na objektoch po roku 1942.

Vyhlášky Ministerstva financií ČSSR č. 18/1963 Zb. a č. 19/1963 Zb. Novelizácia vyhl. č. 258/1951 Ú.v. a prvým cenovým predpisom, ktorým sa upravilo oceňovanie nehnuteľností jednotným spôsobom, bola vyhláška Ministerstva financií ČSSR č. 18/1963 Zb. o určení náhrady za vyvlastnenie nehnuteľností občanom a súkromným právnickým osobám; jej doplnením bola vyhláška MF ČSSR č. 19/1963 Zb. o odplatnom nadobúdání vecí socialistickými organizáciami od občanov a súkromných právnických osôb. Oba predpisy boli účinné od 26. 02.1963, avšak neboli aplikovateľné v dedičskom konaní.’’¹

3 VYSVETLENIE ZÁKLADNÝCH POJMOV

3.1 MERANIE A VÝPOČET MERNÝCH JEDNOTIEK STAVIEB A ICH ČASTÍ

Pre účely merania a výpočtu výmer stavieb sa vymedzujú jednotlivé merané priestory, plochy a dĺžky. Výpočet merných jednotiek sa zapisuje v metroch štvorcových, v metroch kubických a v metroch bežných. Meranie sa vykonáva s presnosťou na centimetre a zaokrúhľuje sa na dve desatinné miesta.²

3.1.1 Dĺžky

Dĺžky sa uvádzajú v metroch. Pri kontrolnom meraní sa považuje za správnu pôvodná dĺžka vtedy, keď sa kontrolné meranie neodlišuje o viac ako :

- a) 0,50 % z pôvodne nameranej dĺžky pri meraných dĺžkach do 20 m
- b) 0,25 % z pôvodne nameranej dĺžky pri meraných dĺžkach nad 20 m²

3.2 ZASTAVANÁ PLOCHA (ZP)

Pri zisťovaní zastavanej plochy podľa STN 734055 výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov, sa meria plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich časti), v 1. nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú.

U objektu nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovým vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.³

3.2.1 Zastavaná plocha podlažia

Rozumie sa plocha pôdorysného rezu v úrovni horného okraja podlahy tohto podlažia, ohraničená vonkajším okrajom obvodových konštrukcií tohto podlažia vrátane omietok. U objektov poloodkrytých, resp. ich častí je zastavaná plocha ohraničená vonkajším

² Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnut. a stavieb. Uši Žilinská univerzita, 2001.

³ STN 734055 výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

obvodom obalovej čiary vonkajšieho okraja zvislých konštrukcií. Do zastavanej plochy sa započítavajú i plochy lodží a arkierov.³

Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená vodorovným priemetom strešnej konštrukcie do vodorovnej roviny.

Do zastavanej plochy sa započítava aj plocha, v ktorej nie je strop nižšieho podlažia (napr. schodisko, haly, dvorany a pod.). Započítava sa i priestor arkád, prejazdov a pod., ktoré sú súčasťou nosných konštrukcií stavby. Ak nie sú súčasťou nosných konštrukcií, ohodnotenia sa samostatne a nezapočítavajú sa do zastavanej plochy.³

V prípade keď nie je možné zistiť skutočnú zastavanú plochu podlažia (napr. podzemné podlažia, podkrovia) sa zastavanou plochou podlažia rozumie podlahová plocha všetkých priestorov podlažia, upravená koeficientom 1,20.³

3.2.2 Podlahová plocha

Meria sa v m². Do podlahovej plochy sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,20 m široké, 0,30 m hlboké a 2,0 m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technických zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a drevených ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.³

3.3 OBSTAVANÝ PRIESTOR

3.3.1 Základný obstavaný priestor

Meria sa v m³. Je priestorovým vymedzením stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami, zahrňuje objem základov, spodnej časti objektu, vrchnej časti objektu a zastrešenia. Výpočet sa vykoná podľa STN 73 4055 "Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov".³

3.3.2 Dielčí obstavaný priestor

Meria sa v m³. Je priestorovým vymedzením doplnujúcich stavebných častí objektu, tzn. častí, ktoré sú mimo základný obstavaný priestor ale tesne s ním súvisia.³

3.3.3 Vnútorný obstavaný priestor

Meria sa v m³. Vnútorným obstavaným priestorom sa rozumie priestor ohraničený vnútorným okrajom podlahy, obvodových stien a stropu, prípadne spodného okraja nosnej konštrukcie strechy.³

3.3.4 Meranie podlažia

Podlažím sa pre výpočet výmer rozumie časť stavby o svetlej výške najmenej 1,60 m ohraničená:

- a) Dole horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie nižšieho podlažia alebo vodorovnou izoláciou pri podzemných podlažiach.
- b) Hore horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie tohto podlažia.
- c) Pri najvyššom podlaží horným okrajom stropnej konštrukcie, prípadne podlahy u striech, resp. priemernou rovinou horného okraja zastrešenia u stavieb bez povalového priestoru

Podlažia sa rozdeľujú na nadzemné a podzemné.

Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň horného okraja podlahy v priemere 80 cm pod úrovňou okolitého upraveného terénu do vzdialenosti 5,0 m od objektu. Pre výpočet priemeru sa uvažujú štyri reprezentatívne steny posudzovaného podlažia.

Pri popise budovy sa uvádza počet nadzemných a podzemných podlaží.

Pre účely tejto metodiky je možné používať aj staršie označovanie podlaží – suterén (podzemné podlažie), poschodia (2. A ďalšie nadzemné podlažia) a podkrovie.³

3.3.5 Svetlá výška

Rozumie sa zvislá vzdialenosť medzi horným okrajom podlahy a rovinou spodného okraja stropu alebo stropného podhl'adu tohto podlažia. Pri trámových stropoch s viditeľnými trámami sa meria po spodný okraj trámu a pri klenbových stropoch po spodný okraj vrcholu klenby. Pri šikmých stropoch sa meria po najvyššie miesto zošikmenia.³

3.3.6 Konštrukčná výška podlažia

Rozumie sa vzdialenosť medzi hornými okrajmi stropných konštrukcií. U jednopodlažných objektov bez povalového priestoru a pri najvyššom podlaží stavieb s plochou strechou sa výškou podlažia rozumie svetlá výška zväčšená o 20 cm. V prípade

rôznych výšok podlažia sa za výšku podlažia považuje tá, ktorá má najväčšiu zastavanú plochu (prevažujúca výška). Ak nie je k dispozícii výkresová dokumentácia a súčasne nie je možné vykonať meranie výšky podlažia, je možné za výšku považovať svetlú výšku zväčšenú o 30 cm. Výškou podkrovného podlažia bez stropnej konštrukcie sa rozumie vzdialenosť medzi horným okrajom stropu a horným okrajom hrebeňa pri sedlových strechách alebo najvyšším vonkajším okrajom zošíkmenia časti zastrešenia pri ostatných strechách.³

3.3.7 Priemerná konštrukčná výška podlažia

Vypočíta sa ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží hodnotenej stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.³

3.4 STAVBA

Stavba podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov, je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie:

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia,
- e) umiestnenie pod zemou.⁴

3.5 ČLENENIE STAVIEB

Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Pozemné stavby sú priestorovo sústredené zastrešené budovy vrátane podzemných priestorov, ktoré sú stavebnotechnicky vhodné a určené na ochranu ľudí, zvierat alebo vecí; nemusia mať steny, ale musia mať strechu. Podľa účelu sa členia na bytové budovy a nebytové budovy.⁴

⁴ § 43 zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení zmien a doplnkov

3.5.1 Bytové budovy

Bytové budovy podľa §43b zákona č. 50/1976 - stavebný zákon v znení zmien a doplnkov, sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.⁵

3.5.2 Bytový dom

Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.⁵

3.5.3 Rodinný dom

Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.⁵

3.5.4 Nebytové budovy

Nebytové budovy radíme do 4 kategórií:

a) Budovy občianskej výstavby.

b) Haly občianskej výstavby.

c) Budovy pre výrobu a služby.

d) Haly pre výrobu a služby.⁵

3.6 VYMEDZENIE POJMOV HODNOTA

Máme rôzne druhy hodnôt, ktoré môžeme deliť na: reprodukčnú, časovú, výnosovú, všeobecnú Každá z týchto hodnôt môže byť vyjadrená inak a preto musíme dbať nato, aby sme presne definovali, aká hodnota je zisťovaná.

⁵ §43b zákona č. 50/1976 - stavebný zákon v znení zmien a doplnkov

3.6.1 Reprodukčná hodnota (Hr)

Rozumie sa hodnota, za ktorú by bolo možné rovnakú stavbu nadobudnúť (obstarat') v čase ohodnotenia (bez odpočtu opotrebenia).

Z zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako reprodukčná obstarávacía hodnota (Hr).⁶

3.6.2 Časová hodnota (Hč)

Rozumie sa reprodukčná hodnota stavby znížená o primerané opotrebenie za predpokladu bežnej údržby stavby. Vo výsledku môže byť znížená o náklady na opravu vážnych chýb (vad), ktoré znemožňujú okamžité užívanie stavby.

V zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako reprodukčná zostatková hodnota (Hz).⁶

3.6.3 Výnosová hodnota (Hv)

Rozumie sa súčasná hodnota budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou sadzbou vo výške alternatívneho vkladu v peňažnom ústave.

V zmysle vyhlášky MS SR č. 255/2000 Z.z. sa označuje ako podnikateľská hodnota (Hp).⁶

3.6.4 Všeobecná hodnota (VŠHs, VŠHp, VŠHb)

Pod týmto pojmom rozumieme cenu, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo podobných nehnuteľností k dátumu ohodnotenia. Pri stanovení ceny berieme všetky okolností, ktoré majú nejaký vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľností, okrem mimoriadnych okolností trhu. Mimoriadnymi okolnosťami trhu je napr. stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho.⁶

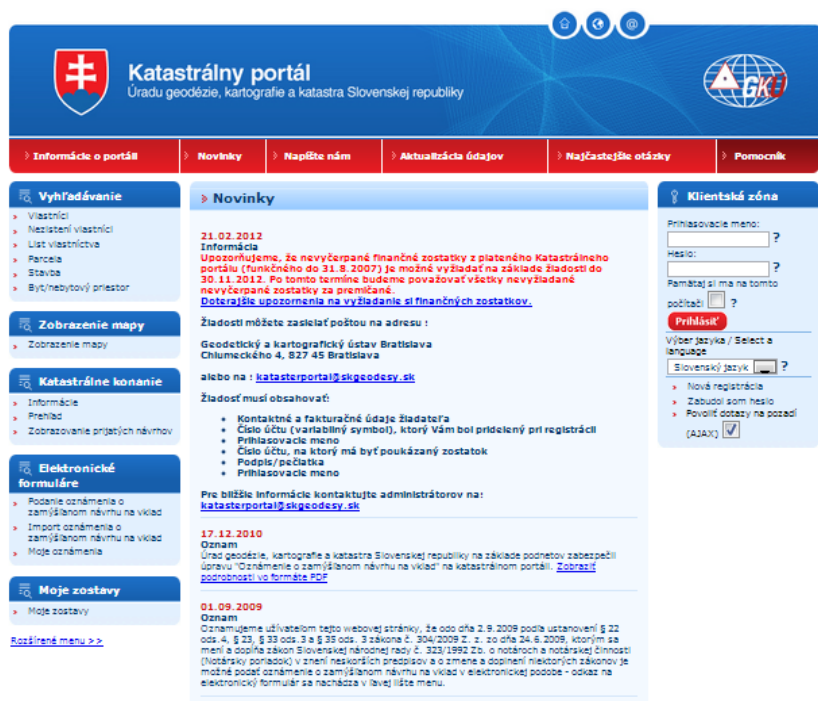
3.7 KATASTER NEHNUTEĽNOSTÍ

Kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o

⁶ MS SR č. 255/2000 Z.z., stanovenie hodnoty podniku, častí a majetku (zrušená)

vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).⁷

Viac informácií o vedení katastru môžeme nájsť aj v elektronickej podobe na: www.katasterportal.sk. Výpis z katastru je spoplatnený.



Obr. č. 1: Ukážka internetového portálu – kataster

(Zdroj: <https://www.katasterportal.sk/kapor/>)

3.7.1 Parcela

Parcelou sa rozumie geometrické určenie a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.⁷

⁷ Predpis č. 162/1995 Z.z., katastrálny zákon

3.7.2 Pozemok

Pozemkom sa rozumie časť zemskeho povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.⁷

3.7.3 Pozemková kniha

Na Slovensku bol v minulosti založený systém pozemkových kníh, ktorý sa riadil podľa zákona č. 222 z roku 1855. Na vedenie pozemkových kníh mala veľký vplyv súdna prax a neskoršie predpisy.⁸

Systém pozemkových kníh:

- a) Hlavná kniha
- b) Zbierka listín
- c) Pozemkoknižné mapy
- d) Pomocných registroch a zoznamoch

Hlavná pozemková kniha bola vedená pre každé katastrálne územie zvlášť. Skladala sa z pozemnoknižných vložiek (PKV). Tieto PKV slúžili na zápis vlastníkov pozemkov. PKV pozostávala z 3 častí, ktorá sa delila do A,B,C. Pred rokom 1950 sa majiteľ pozemku považoval za majiteľa všetkých stavieb postavených na jeho pozemku. Po roku 1950 kedy došlo k zrušeniu tejto zásady, stále dochádza k problém ohľadom neoprávneným stavbám postavených na cudzích pozemkoch, ktorý nevlastnia vlastníci nehnuteľnosti.⁸

V časti A (list majetkovej podstaty) sa uvádzalo číslo PKV, názov k. ú. a súdneho okresu, označenie nehnuteľností tvoriacich pozemnoknižné teleso (parcelné čísla, druh pozemku, por. číslo domu, prípadne výmer a). Tu je treba poznamenať, že stavba a zastavaný pozemok sa evidovali ako jedna nehnuteľnosť - pred rokom 1950 sa majiteľ pozemku považoval za majiteľa všetkých stavieb na tomto pozemku postavených. V časti A sa evidovali aj oprávnenia súvisiace s nehnuteľnosťou (právo zodpovedajúce vecnému bremenu - tzv. služobnosti...).⁸

⁸ <http://opozemkoch.sk/pojmy/index.php?ic=16>, (online, cit.28.4.2013)

V časti C sú uvedené „ŕarchy“, teda obmedzenia vlastníckych práv ako napríklad záložné právo, alebo vecné bremená (povinnosť strpieť prechod v prospech nejakej osoby a pod.).⁸

[illegible][illegible][illegible]

Obr. č. 2: Ukážka pozemkovej knihy

(Zdroj: <http://opozemkoch.sk/pojmy/index.php?ic=16/>)

Pozemnoknižná mapa bola väčšinou kópiou katastrálnej mapy (kataster bola osobitná evidencia nehnuteľností slúžiaca na daňové účely, kým pozemková kniha slúžila na preukazovanie majetkovoprávných vzťahov). Pozemnoknižné mapy sa spravidla skladali z viacerých na seba nadväzujúcich listov. Od roku 1883 sa presadzoval súlad katastra s pozemkovou knihou, preto mali pozemky v oboch evidenciách často rovnaké čísla.⁸

Zápisy do pozemkovej knihy sa vykonávali na návrh dotknutých osôb (napr. zmluvných strán) a každý zápis vyžadoval schválenie súdom. Zápisy do pozemkovej knihy (až na výnimky) mali konštitutívny účinok, t.j. práva k nehnuteľnostiam sa menili až zápisom do pozemkovej knihy (konštitutívny účinok zápisu), nepostačovala iba dohoda medzi dotknutými osobami (napr. medzi darcom a obdarovaným). Tým bol zaručený súlad medzi právnym stavom a stavom zachyteným v pozemkovej knihe. Od roku 1950 (prijatím Občianskeho zákonníka) bol zrušený konštitutívny účinok zápisu (vkladu) do pozemkovej knihy. Od tej doby sa začal rozdiel medzi evidovaným stavom a právnym stavom čoraz viac rozchádzať.⁸

4 ZNALECKÝ POSUDOK

Znalecký posudok nám slúži na stanovenie konkrétnej ceny nehnuteľnosti a zdokumentovanie aktuálneho stavu nehnuteľnosti. Posudok sa vyhotovuje pre rôzne účely. Znalecký posudok je platný, iba pre dané obdobie kedy bol vyhotovený. Doba platnosti posudku trvá 1 rok, pokiaľ daná inštitúcia inak nerozhodne. Chápe sa to tak, že znalecký posudok pripravený na určitú nehnuteľnosť nemôžeme využívať dlhodobo. Posudok je platný len v tom období kedy bol vyhotovený a, v ktorom nedošlo k zmene stavby, ktoré by buď nepriaznivo alebo priaznivo ovplyvnili cenu nehnuteľnosti.

Znaleckú činnosť môže vykonávať fyzická osoba alebo právnická osoba v danom obore. Posudok môže byť v ústnej podobe a zapísaný do zápisnice alebo písomnej forme a mal by byť zhotovený tak, aby mu porozumeli ľudia, ktorí sa daným oborom nezaobierajú. Znalecký posudok by mal obsahovať odborné stanovisko znalca, odborné vyjadrenie a vysvetlenie. Znalecký posudok vypracováva znalec zapísaný v príslušnom obore a je zapísaný v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky (MS SR), ktoré môžeme nájsť zverejnené na ich stránkach (<http://wwwold.justice.sk>). Znalec môže byť zapísane súčasne vo viacerých oboroch napr. stavebníctvo, strojárstvo.... Znalec vo svojom obore musí spĺňať požiadavky stanoveného zákona, ako napr. prax, vzdelanie, preskúšanie, znalecká činnosť....

Znalci na Slovensku využívajú na vypracovanie znaleckého posudku program HYPO od firmy kros s.r.o. (<http://www.kros.sk/hypo>).

Znalec je povinný zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone alebo v súvislosti s výkonom činnosti, ak nie je tejto povinnosti zbavený zadávateľom alebo ministrom alebo ak osobitný predpis neustanovuje inak; táto povinnosť nie je vyčiarknutím zo zoznamu alebo pozastavením výkonu činnosti dotknutá. Znalec je povinný viesť o svojich činnostiach a úkoloch denník.⁹

⁹ Predpis č. 382/2004 Z. z, znalcov, tlmočníkov a prekladateľoch



Obr. č. 3: Znalecký posudok a preukaz znalca

(Zdroj: http://www.thevision.sk/clanok-0-12/Hypotekarne_uvery_-_cast_2_.html,
<http://wwwold.justice.sk/wfn.aspx?pg=l30&htm=l5/ztpfaq.htm>)

4.1.1 Zoznam znalcov

Zoznam všetkých znalcov môžeme nájsť na ministerstve spravodlivosti na ich webovej stránke.

Ich údaj môžeme vidieť na stránkach takto:

807xx Ing. Ingrid xxx Kontakt: tel.:055/625xxxxx

mobil: 0908/06xxxxx

mail:

Odbor: 370000 Stavebníctvo

Odvetvie: 370100 Pozemné stavby

371002 Oceňovanie nehnuteľností

090200 Personalistika mzdy, odvody ,soc. pôžičky

090500 Finančníctvo fin. plánovanie, rozpočty, kalkulácie

Okres: Deň zápisu: xx.07.2004.¹⁰

Zoznam ministerstva je členený netradične. Na oceňovanie obydli sú licencovaní znalci: odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností. Zoznam je rozdelený podľa okresov. Každý okres má svojich znalcov. Na stránkach ministerstva môžeme nájsť

¹⁰ <http://www.znalectvo.eu/nadobudanie.htm>, (online, cit.28.4.2013)

kontakty na nich. Je len na nás koho si vyberieme a ako kvalitne potrebujeme mať spracovaný znalecký posudok.

Profesia znalcov na oceňovanie nehnuteľností ako nestranných odborníkov má tradíciou aj na našom území a to ako prísazných znalcov, už od tridsiatich rokov minulého storočia. Nariadenie vlády č. 100/1933 Sb. z. a n. je ucelenejším predpisom o metódach oceňovania než súčasné znenie vo vyhláške ministerstva spravodlivosti. Narušenie profesie rozštiepením cien na „úradné“ a „čierne“ po roku 1948, doznieva až po súčasný stav neistoty o metódach odhadu. Znalci na oceňovanie nehnuteľností nepracujú s podrobnou znalosťou medzinárodných znaleckých štandardov. Národné štandardy nemáme, stačí ak prax využije medzinárodné zrejme od IVSC, čo je skratkové slovo názvu výboru pre medzinárodné znalecké štandardy. Štandardy sú podrobnejší návod ku každej z troch metód a popisujú techniky ich používania.¹⁰

4.1.2 Písomne vyhotovený znalecký posudok

Pre vypracovanie znaleckého posudku by sme si mali dôkladne pripraviť a zaobstaráť podklady o danej nehnuteľnosti, ktorú budeme oceňovať. Za poskytnutie podkladov je zodpovedný objednávateľ. Určitú časť podkladov by si mal znalec sám zabezpečiť a overiť svojpomocne (napr. fotodokumentácia, zameranie skutočného stavu nehnuteľnosti...).⁹

Znalecký posudok je zložený z:

- a)** titulnej strany,
- b)** úvodu,
- c)** posudku,
- d)** záveru,
- e)** prílohy potrebné na zabezpečenie preskúmateľnosti znaleckého posudku,
- f)** znaleckú doložku.⁹

4.1.3 Titulná strana

Titulná strana znaleckého posudku obsahuje identifikačné údaje znalca, označenie „znalecký posudok“, poradové číslo znaleckého posudku a stručnú charakteristiku predmetu znaleckého skúmania. „Úvod“ obsahuje úlohy určené zadávateľom a právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije. V časti „posudok“ znalec uvedie opis predmetu znaleckého skúmania a skutočností, na ktoré pri úkone znaleckej činnosti prihliadal, uvedie postup, na

ktorého základe sa dopracoval k odpovediam na otázky položené zadávateľom a k splneniu ním uložených úloh. V časti „záver“ znalec odcituje otázky zadávateľa a uvedie na ne stručné odpovede. Celková skladba znaleckého posudku musí umožniť preskúmať jeho obsah a overiť odôvodnenosť postupov. Prílohy znaleckého posudku môžu tvoriť samostatnú, so znaleckým posudkom nezošitú časť; v takom prípade musia obsahovať údaje o znaleckom posudku, ku ktorému sa viažu, musia byť zošité a opatrené úradnou pečiatkou a podpisom znalca. Ak je prílohou znalecký posudok iného znalca, postačuje identifikácia prílohy v znaleckom posudku. Rovnako sa postupuje pri prílohách, ktorých rozsah je väčší ako rozsah časti „posudok“. ⁹

4.1.4 Úvod

- a)** Úloha znalca podľa objednávky,
- b)** Účel podania odborného posudku (právny úkon),
- c)** Dátum vyžiadania posudku (dátum objednávky),
- d)** Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok,
- e)** Podklady pre vypracovanie odborného posudku.

U všetkých podkladov musia byť uvedené, kto ho vydal, kedy a pod akým číslom. Rovnako musia byť uvedené zistené zmeny (napr. zmena názvu ulice, popisného a súpisného čísla...).

Objednávateľ k vypracovaniu odborného znaleckého posudku predkladá následné podklady:

- Výpis z katastru nehnuteľnosti, ktorý nie je starší ako 3 mesiace k termínu podania odborného posudku,
- Kópia príslušnej katastrálnej mapy, ktorá zachytáva skutkový stav,
- Geometrický plán ohodnocovaných pozemkov a stavieb vždy ak sa ohodnocuje stavba, ktorá sa nachádza na pozemku iného vlastníka,
- Stavebno-právna dokumentácia stavieb a pozemku (územné rozhodnutie, dedičské rozhodnutie, kúpnopredajné zmluvy...),
- Pri hodnotení rozostavaných stavieb je potrebné predložiť aj stavebnú dokumentáciu overenú stavebným úradom,
- Zmluva o poslednom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti,
- Nájomní a poistné zmluvy,

- Zmluvy o službách spojených s údržbou nehnuteľnosti alebo prehlásenie, že nie sú uzatvorené,
- Údaje o vlastníkovi a výmerách cudzích pozemkov zastavaných stavbami klienta.²

Nález

- Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti,
- Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností (dátum miestneho šetrenia),
- Identifikácia použitej metodiky,
- Vlastnícke a evidenčné údaje,
- Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou pri obhliadke,
- Vymenovanie a klasifikácia jednotlivých súčastí nehnuteľnosti v súlade s vlastníckym dokladom,
- Použité predpisy (zákony, vyhlášky, normy...),
- Analýza polohy nehnuteľnosti,
- Analýza využitia nehnuteľnosti,
- Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností.²

4.1.5 Posudok

Výpočet časovej hodnoty:

V nadväznosti na vymenovanie jednotlivých druhov nehnuteľností a stavieb v časti „Nález“ sa vykoná u každej jednotlivej súčasti ohodnocovanej nehnuteľnosti a stavby samostatne:

- a) Stavebno-technický popis nehnuteľnosti tak, aby boli všetky potrebné a dôležité údaje dôkladne zaznamenané, ktoré majú veľký význam pre vlastné ohodnotenie,
- b) Stavebno-technický popis musí byť tak podrobný, aby sa z neho dala overiť správnosť hodnoty nehnuteľnosti,
- c) Výpočet merných jednotiek a výpočet reprodukčnej hodnoty, opotrebovania a časovej hodnoty.²

Výpočet výnosovej hodnoty:

Výpočet sa vykoná iba u nehnuteľností a stavieb, ktoré môžu výnos prinášať. V ostatných prípadoch nie je potrebné výnosovú hodnotu vypočítať.²

Výpočet všeobecnej hodnoty:

Odporúča sa vykonať výpočet všetkými použiteľnými metódami (porovnávaním, váhovým priemerom, úpravou časovej hodnoty). Vylúčenie niektorej z metód je potrebné zdôvodniť.²

4.1.6 Záver

V závere ohodnotenia uvedie znalec všetky vypočítané hodnoty nehnuteľnosti a jej častí.²

Rekapitulácia obsahuje tieto údaje:

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosti:

Stavby:

Nehnuteľnosť		Obstavaný priestor (m ³)	Zastavaná plocha (m ²)	Počet podlaží
Názov	KS / JKSO			

Poznámka:

Zastavaná plocha – uvedie sa zastavaná plocha 1. nadzemného podlažia, u bytov a nebytových priestorov sa uvádza podlahová plocha

Počet podlaží – uvedie sa počet podzemných + počet nadzemných podlaží + počet podkrovných podlaží (napr. 1+2+1)

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)

Poznámka:

Pozemky sa rozdeľujú podľa druhu uvedenom v katastri nehnuteľností a výmera je súčtom všetkých výmer pozemkov toho istého druhu.

B. VÝNOSOVÁ HODNOTA STAVIEB

Uvedie sa výsledná výnosová hodnota (stavieb a prípadných voľných plôch – skladovacích, parkovacích a pod.). Výsledná hodnota sa uvedie číslom so zaokrúhlením na celé desiatky slovenských korún. V prípade, že predmetom posúdenia je stavba bez výnosu sa výnosová hodnota neuvádza.

C. VŠEOBECNÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTI

Uvedú sa vypočítané všeobecné hodnoty nehnuteľnosti v tomto poradí:

- VŠH_z vypočítaná podľa časti 12.1 porovnávaním + VŠHp podľa časti 14,
- VŠH vypočítaná podľa časti 12.2. váženým priemerom,
- VŠH_z vypočítaná podľa časti 13.3. metódou triedy polohy + VŠHp podľa časti 14,
- aritmetický priemer z vyššie vypočítaných hodnôt (počíta sa iba z tých, ktoré boli vypočítané)

D. VÝSLEDNÁ VŠEOBECNÁ HODNOTA NEHNUTEĽNOSTI

Uvedie sa znalcom odporúčaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti so zaokrúhlením na celé stovky, tisíce, desaťtisíce alebo stotisíce slovenských korún. Výsledná hodnota sa uvedie slovom.

E. MIMORIADNE RIZIKÁ

Uvedú sa všetky mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, ktoré majú podstatný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti (napr. vecné bremená, farchy, súdne spory, plánované zmeny v zástavbe, podzemné vedenia, ochranné pásma, stavebná uzávať a pod.).

Miesto a dátum :

Odtlačok pečiatky znalca
bez štátneho znaku

Meno, priezvisko
a podpis znalca

Obr. č. 4: Záver znaleckého posudku

(Zdroj: <http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/metodikaobsah.pdf>)

4.1.7 Prílohy

- a) Objednávka,
- b) Doklad o vlastníctve,
- c) Aktuálna kópia z katastrálnej alebo pozemkovej mapy,
- d) Geometrický plán,
- e) Nákres,
- f) Užívacie povolenie,
- g) Fotodokumentácia,
- h) Doklad o poslednom prevode alebo prechode vlastníctva nehnuteľnosti,
- i) Ostatné doklady pre zabezpečenie preskúmateľnosti znaleckého posudku.²

4.1.8 Znalecká doložka

Znalecká doložka, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou znaleckého posudku, obsahuje identifikačné údaje znalca, označenie odboru a odvetvia, v ktorom je znalec oprávnený podávať znalecké posudky, a poradové číslo úkonu znaleckej činnosti, pod ktorým je znalecký posudok zapísaný v denníku.⁹

5 POUŽÍVANIE OCEŇOVACÍCH METÓD

Na Slovensku sa na určenie ceny nehnuteľnosti využívajú rôzne metódy oceňovania. Výber metód oceňovania závisí od toho o aký typ nehnuteľnosti sa jedná a zároveň dôvod jeho ocenenia.

Priame metódy

- porovnávacía metóda
- metóda polohovej diferenciácie
- kombinovaná metóda
- výnosová metóda

Nepriame metódy

- cenové mapy
- metóda predajných informácií

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.¹¹

5.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Metóda polohovej diferenciácie sa dá využívať pri každom type objektov. Vychádza sa z technickej hodnoty objektu, ktorá sa upraví o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a v čase. Vyjadruje sa koeficientom polohovej odlišnosti.

Metódou polohovej diferenciácie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre:

- a) stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov
- b) byty a nebytové priestory¹¹

¹¹ Predpis č. 492/2004 Z.z , stanovenie všeobecnej hodnoty majetku

5.1.1 Koeficient polohovej diferencie vypočítame podľa vzťahu (k_{pd})

$$k_{pd} = k_s * k_v * k_d * k_p * k_j * k_z * k_R \text{ (jednotka není)}$$

k_s – koeficient všeobecnej situácie (0,50 – 2,00) sa stanoví

Tab.1.1. Koeficient všeobecnej situácie

Všeobecná situácia	k_s
1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,50 – 0,70
2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí,	0,70 – 0,80
3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,10
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	1,00 – 1,30
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	1,20 – 1,60
7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
9. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_v – koeficient intenzity využitia (0,90 – 2,00)

Tab.1.2. Koeficient intenzity využitia

Intenzita využitia	k_v
1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05 – 1,10
5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10 – 1,15
6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15 – 1,30
7. využitie ako v položke 6, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,0

k_d – koeficient dopravných vzťahov (0,800 – 1,20)

Tab.1.3 Koeficient dopravného spojenia s obcou

Dopravné spojenie s obcou	k_D
1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min	0,80
2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min	0,90
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_p – koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,90 – 2,00)

Tab. 1.4. Koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

Obchodná poloha alebo priemyselná poloha	k_p
1. obchodná poloha	1,50 – 2,00
2. obchodná poloha a byty	1,20 – 1,50
3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00 – 1,20
4. priemyselná poloha	0,90 – 1,00
5. poľnohospodárska poloha	0,90

k_j – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

Tab.1.5. Koeficient vybavenia pozemku

Vybavenie pozemku	k_l
1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80 – 1,00
2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30 – 1,50

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,01 – 3,00)

Tab. 1.6. Koeficient povyšujúcich faktorov

Povyšujúce faktory	k_z
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.),	1,01 – 3,00
– pozemky na chránených územiach,	
– obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S ,	
– pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,	
– iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.).	

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Tab.1.7. Koeficient redukčných faktorov

Redukujúce faktory	k_R
– ak sa v najbližšom čase predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz,	0,20 – 0,99
– spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod.,	
– rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach,	
– ekologické zaťaženie pozemku,	
– ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia,	
– pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.),	
– svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	
– ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávať,	
– stavba pod povrchom pozemku,	
– závädy viažuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.),	
– iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.).	

(Zdroj tab.1.1 až 1.7: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2010-254>)

5.2 OPOTREBENIE STAVBY (O)

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a vyjadruje hodnotu, o ktorú sa znižuje reprodukčná hodnota z dôvodu veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby...¹¹

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- lineárnou metódou,
- analytickou metódou.

Vek stavby (V) – vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.¹¹

Základná životnosť stavby (ZZ) – rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.¹⁰

Životnosť stavby (Z) – rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.¹¹

Technická hodnota (TH) – je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.¹¹

5.2.1 Lineárna metóda

Opotrebenie stavby lineárnou metódou sa podlažia rovnomerne rozdelia na celú dobu predpokladanej životnosti.²

Opotrebenie stavby lineárnou metódou

$$O = V * (100\% / Z)$$

Jednotka: %

V – vek stavby

Z - predpokladaná životnosť stavby

5.2.2 Analytická metóda

Analytická metóda výpočtu opotrebenia sa počíta pomocou objemových podielov konštrukcií a vybavenia stavby sa môže použiť v prípadoch:

- 1) Oceňovaná stavba je pred alebo po oprave, ktorá je vykonávaná mimo údržby stavby,
- 2) Hodnotenie kultúrnych a národných kultúrnych pamiatok,
- 3) Oceňovaná stavba je vo veľmi zlom alebo v dobrom stave,
- 4) Prípád, keď výpočet lineárnou metódou nezodpovedá skutočnosti alebo opotrebenie je väčšie ako 80%.²

Opotrebenie stavby analytickou metódou

Celkové opotrebenie stavby v % vypočítame váženým priemerom opotrebovaní jednotlivých konštrukcií:

$$O = \sum c_{pi} * (V_{ki} / Z_{ki})$$

Jednotka: %

c_p – cenový podiel konštrukcie alebo vybavenia, prepočítaný na celkový súčet objemových podielov 100%,

V_k – vek vybavenia alebo konštrukcie,

Z_k – predpokladaná životnosť konštrukcie alebo vybavenia.²

Technická hodnota (TH)

$TH = (TS / 100) * VH$ alebo $TH = VH - HO$

Jednotka: eura

TS – technický stav stavby

VH – východisková hodnota stavby

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby¹¹

5.3 POROVNÁVACIA METÓDA

Pri výpočte sa porovnávajú nehnuteľnosti (napr. dom, byt, pozemok ...) rovnakého druhu alebo podobného druhu oceňovanej nehnuteľnosti na realitnom trhu. Daná nehnuteľnosť by sa mala nachádzať v rovnakej lokalite popri prípade podobne veľkej lokalite. Na porovnanie je potreba vyhľadať minimálne 5 – 10 nehnuteľností, podobných tej našej. Presnosť hodnoty nehnuteľnosti získame zvyšujúcim sa počtom porovnaných nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Najčastejšie sa používa aritmetický priemer. Kedy je súčet všetkých porovnávaných nehnuteľností vydelený ich počtom. Podľa toho môžeme danú nehnuteľnosť oceniť. Táto metóda je považovaná za najpresnejšiu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).¹¹

5.4 KOMBINOVANÁ METÓDA

Kombinovaná metóda sa používa v prípade ak daná nehnuteľnosť nám môže priniesť výnos z prenájmu. Metóda nám zohľadňuje výnosovú a technickú hodnotu nehnuteľnosti, na ktorú použijeme priemer výnosových hodnôt.

Kombinovaná metóda sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H = (a * HV + b * TH) / (a + b)$$

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.¹¹

5.5 VÝNOSOVÁ HODNOTA (HV)

Výnosová hodnota sa najviac používa pre byty, ako pre rodinné domy. Dana metóda sa hodí pre vlastníkov, ktorý danú nehnuteľnosť dávajú do prenájmu a nepoužívajú ju k osobnému využitiu. Výnosová hodnota nehnuteľností sa určuje podľa predpokladanej výšky nájomného, ktorá je znížená o náklady nehnuteľnosti.

Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = OZ / k$$

O_K – kapitalizovaný odpis [€/rok],

ZZ – základná životnosť [rok], v prípade súboru stavieb sa dosadzuje základná životnosť určená váhovým priemerom,

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.¹¹

5.6 STAVBY S VÝNIMKOU BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (METODA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE)

5.6.1 Všeobecná hodnota stavieb (VŠHs)

Všeobecná hodnota sa zisťuje porovnaním už realizovaných predajov nehnuteľností v danom mieste a čase, pokiaľ sú dostupné podklady. Ak náhodou nie sú dostupné podklady porovnateľných nehnuteľností, musíme použiť inú metódu (porovnávaním, váženým priemerom časovej a výnosovej hodnoty...), ktorou môžeme vypočítať všeobecnú hodnotu.

Vážený priemer časovej a výnosovej hodnoty

$$V\check{S}H_S = (v_{\check{c}} * H_{\check{c}} + v_v * H_v / v_{\check{c}} + v_v)$$

Jednotka: euro

H_v – výnosová hodnota nehnuteľnosti

$H_{\check{c}}$ – časová hodnota nehnuteľnosti

$V_{\check{c}}$ – váha časovej hodnoty

V_v – váha výnosovej hodnoty²

Tab.1.8. Časové a výnosové hodnoty

$R = \frac{H_{\check{c}} - H_v}{H_v} \cdot 100 \quad [\%]$	váha hodnoty (v)		súčet váh
	$H_{\check{c}} (v_{\check{c}})$	$H_v (v_v)$	$v_{\check{c}} + v_v$
$R < 0 \%$ (-)	1	1	2
$0 \% \leq R \leq 10 \%$	1	1	2
$10 \% < R \leq 20 \%$	1	2	3
$20 \% < R \leq 30 \%$	1	3	4
$30 \% < R \leq 40 \%$	1	4	5
$R > 40 \%$	1	5	6

(Zdroj 1.8: <http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/metodikaobsah.pdf>)

Úprava časovej hodnoty stavieb:

$$V\check{S}H_S = H_{\check{c}} * k_{PD} [€],$$

$H_{\check{c}}$ – časová hodnota nehnuteľností celkom,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Koeficient polohovej diferenciácie sa môže stanoviť pre skupinu stavieb alebo jednotlivo pre každú stavbu.

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s nehnuteľnosťami – kúpna sila obyvateľstva,
- poloha nehnuteľnosti v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav nehnuteľnosti,
- prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti,
- príslušnosť nehnuteľnosti,
- typ nehnuteľnosti,
- pracovné možnosti obyvateľstva,
- skladba obyvateľstva v mieste stavby,
- orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám,
- pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby,
- doprava v okolí nehnuteľnosti,
- občianska vybavenosť,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby,
- možnosti zmeny v zástavbe – územný rozvoj,
- možnosti ďalšieho rozšírenia,
- dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti,
- názor znalca,
- iné faktory. ¹¹

Tab.1.9. Hlavné vplyvy na hodnotu nehnuteľností

<i>Hlavné vplyvy na hodnotu nehnuteľností:</i>	<i>Váha</i>
1. Trh s nehnuteľnosťami	13
2. Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	30
3. Súčasný technický stav nehnuteľnosti	8
4. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	7
5. Príslušenstvo nehnuteľnosti	6
6. Typ nehnuteľnosti	10
7. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	9
8. Skladba obyvateľstva v mieste stavby	6
9. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	5
10. Konfigurácia terénu	6
11. Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	7
12. Doprava v okolí nehnuteľnosti	7
13. Občianska vybavenosť (úrady, školstvo, zdravotníctvo, obchody a služby, kultúra)	10
14. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	8
15. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	9
16. Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj a jeho vplyv na nehnuteľnosť	8
17. Možnosti ďalšieho rozšírenia	7
18. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti	4
19. Názor znalca	20
SPOLU:	180

(Zdroj 1.9: <http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/metodikaobsah.pdf>)

5.7 BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY (VŠH_B)

5.7.1 Úprava časovej hodnoty

$$V\dot{S}H_B = H\dot{c} * k_{PD} [€],$$

$H\dot{c}$ – časová hodnota nehnuteľností celkom,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciácie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,

- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.¹¹

Tab.1.10. Hlavné vplyvy na hodnotu bytu / nebytového priestoru

<i>Hlavné vplyvy na hodnotu bytu / nebytového priestoru:</i>	<i>Váha</i>
1. <i>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</i>	10
2. <i>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</i>	30
3. <i>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</i>	7
4. <i>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu</i>	5
5. <i>Príslušenstvo bytového domu</i>	6
6. <i>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</i>	10
7. <i>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</i>	8
8. <i>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</i>	6
9. <i>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</i>	5
10. <i>Umiestnenie bytu v bytovom dome</i>	9
11. <i>Počet bytov vo vchode – v bloku</i>	7
12. <i>Doprava v okolí bytového domu</i>	7
13. <i>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</i>	6
14. <i>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</i>	4
15. <i>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu</i>	5
16. <i>Názor znalca</i>	20
SPOLU:	145

(Zdroj 1.10: <http://www.usi.sk/uploaded/dokumenty/stavbari/vsh/metodikaobsah.pdf>)

6 SITUÁCIA REALITNÉHO TRHU NA SLOVENSKU

Situácia na realitnom trhu na Slovensku je rozmanitá. Slovenský trh s nehnuteľnosťami sa dá rozdeliť do rôznych oblastí. Hlavné rozdelenie je podľa krajov a regiónov. Slovenská republika má 8 krajov. Každý tento kraj je špecifický svojím počtom obyvateľov a pracovnými príležitosťami. Najviac pracovnej príležitostí nájdeme v Bratislavskom kraji a tým sa aj odvíja väčší dopyt po nehnuteľnostiach. Čo v Prešovskom kraji taký dopyt po nehnuteľnostiach na realitnom trhu nenájdeme.

Na Slovenskom trhu s nehnuteľnosťami bol zaznamenaný najväčší rozmach v 90. rokoch. V tomto období došlo k veľkému vzniku nových súkromných firiem a podnikov. Do roku 1989 bol spôsob obchodovania s nehnuteľnosťami iný ako v súčasnosti. Predaj sa uskutočňoval v tomto období bez sprostredkovateľských realitných kancelárií. Predaj a kúpa sa uskutočňovala priamo medzi kupujúcim a predávajúcim.

Toto obdobie, môžeme zaradiť medzi intenzívne výstavby bytových jednotiek a rodinných domov. Realitné kancelárie, ako môžeme vidieť dneska, začali vznikať v rokoch 1989 - 1990. Ich činnosťou bolo sprostredkovanie kúpy, nájmu, predaja: pozemkov, bytov, rodinných domov a budov.... Na začiatku to nemali ľahké realitné kancelárie. Tento smer podnikania bol nový. Najskôr si realitné kancelárie museli získať dôveru ľudí a oboznámiť ich, aké možnosti ponúkajú a prečo sa vyplatí využívať ich služby. Zmenené právne podmienky podnikania otvorili dvere ľuďom, premeniť svoje sny podnikania na realitu. Nové založené firmy začali hľadať priestory k prenájmu v centrách miest. Tým začínajú vznikať rôzne kancelárie, obchodné priestory, reštauračné zariadenia.... Začínajúci podnikatelia začínajú využívať realitné kancelárie, ktoré im pomáhajú a uľahčujú prácu hľadania prenájmov, poprípade kúpu danej nehnuteľnosti. Realitné kancelárie sú hlavne zamerané na uspokojovanie potrieb firiem a občanov. V súčasnej dobe na Slovensku pôsobí veľa realitných kancelárií. Konkurenčný boj realitných kancelárií je čoraz väčší a tým sú nútený k neustálemu zlepšovaniu svojich služieb, pokiaľ sa chcú udržať na realitnom trhu. Predpoklad úspechu je v sledovaní trhu, dôkladne preškolenie personálu, príjemné vystupovanie k zákazníkom a starostlivé plánovanie činností.

Realitný trh na Slovensku bol dramaticky ovplyvnený hospodárskou krízou vo svete. V tabuľke môžeme vidieť cenový pokles prenájmu bytov v určitých častiach Bratislavy za

obdobia 2007 až 2012. Trh s nehnuteľnosťami ovplyvnila čiastočne slovenská mena. Keď Slovensko vstúpilo do európskej únie a prijalo euro.

Vybrané lokality BA	2007 (3Q, 4Q)	2008 (1Q, 2Q)	2008 (3Q, 4Q)	2009 (1Q, 2Q)	2009 (3Q, 4Q)	2010 (1Q, 2Q)	2010 (3Q, 4Q)	2011 (1Q, 2Q)	2011 (3Q, 4Q)	2012 (1Q)
Staré Mesto (BA I)	10,91 €	11,22 €	11,29 €	10,68 €	10,19 €	9,87 €	10,07 €	10,06 €	9,87 €	9,48 €
Ružinov (BA II)	10,08 €	10,36 €	10,42 €	10,04 €	9,72 €	9,49 €	9,59 €	9,57 €	9,62 €	9,68 €
Vrakuňa (BA II)	9,08 €	9,25 €	9,41 €	8,95 €	8,59 €	8,64 €	8,75 €	8,56 €	8,30 €	8,27 €
Podunaské Biskupice (BA II)	9,73 €	9,40 €	9,29 €	8,86 €	9,17 €	9,08 €	8,91 €	8,52 €	9,06 €	8,80 €
Kramáre (BA III)	9,75 €	9,61 €	9,68 €	9,25 €	8,52 €	8,77 €	8,19 €	8,04 €	8,28 €	8,62 €
Nové Mesto (BA III)	10,51 €	10,42 €	10,60 €	10,07 €	10,26 €	9,87 €	9,63 €	9,79 €	9,61 €	9,54 €
Krasňany (BA II)	9,19 €	10,20 €	9,27 €	9,22 €	8,84 €	10,58 €	9,02 €	8,97 €	9,43 €	9,27 €
Rača (BA III)	9,51 €	8,41 €	9,16 €	9,37 €	8,95 €	9,20 €	8,13 €	8,53 €	8,88 €	8,72 €
Koliba (BA III)	11,41 €	8,95 €	10,75 €	9,76 €	10,38 €	10,35 €	9,75 €	9,08 €	8,94 €	10,00 €
Karlova Ves (BA IV)	10,01 €	9,01 €	10,01 €	9,79 €	9,62 €	9,14 €	8,68 €	8,94 €	9,05 €	9,42 €
Dlhé diely (BA IV)	8,66 €	9,90 €	8,66 €	8,44 €	8,68 €	8,26 €	7,98 €	8,35 €	8,46 €	8,33 €
Dúbravka (BA IV)	9,49 €	9,47 €	9,64 €	9,12 €	9,28 €	8,95 €	8,89 €	9,32 €	9,28 €	9,22 €
Lamač (BA IV)	9,40 €	8,53 €	9,54 €	8,32 €	8,29 €	8,17 €	7,77 €	8,29 €	7,96 €	7,84 €
Devínska Nová Ves (BA IV)	8,63 €	8,35 €	8,69 €	8,46 €	7,80 €	8,62 €	7,97 €	8,31 €	8,04 €	8,25 €
Petržalka (BA V)	9,44 €	9,63 €	10,24 €	9,95 €	10,18 €	9,59 €	9,59 €	9,65 €	10,09 €	9,58 €

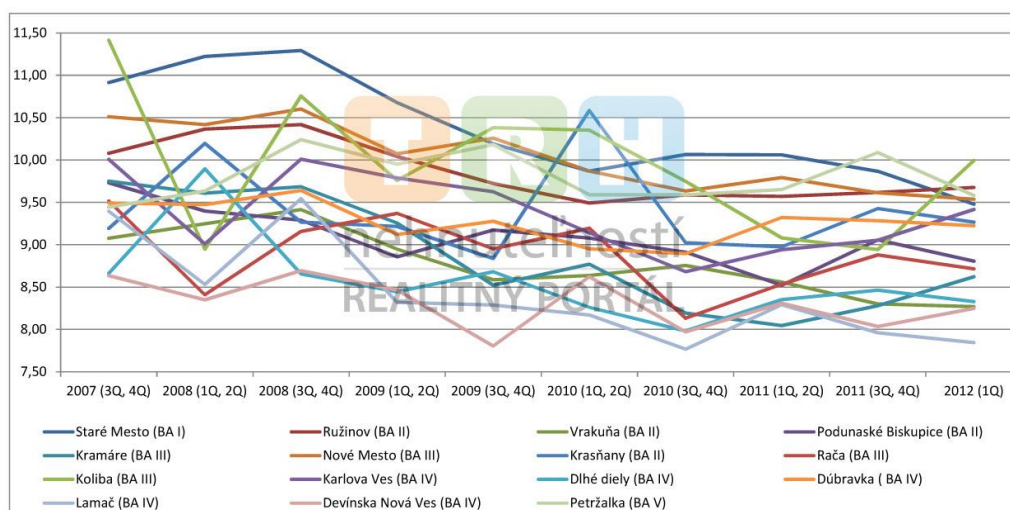
Obr. č. 5: Vybrané lokality z Bratislavy

(Zdroj: <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/vyvoj-ponukovych-cien-bytov-na-prenajom-za-r-2007-2008-2009-2010-2011-a-2012-505.html>)

Obdobie: 2012 (1Q)	garsónky	1 izbové	2 izbové	3 izbové	4 a viac izb.
BA (celkovo)	12,40 €	10,34 €	8,82 €	7,97 €	7,64 €
BA I	13,30 €	11,52 €	9,60 €	8,29 €	8,15 €
BA II	13,18 €	10,58 €	9,25 €	7,86 €	7,67 €
BA III	12,26 €	10,56 €	9,17 €	8,45 €	7,31 €
BA IV	12,32 €	10,17 €	8,36 €	7,76 €	6,95 €
BA V	11,64 €	10,27 €	8,47 €	8,03 €	7,61 €

Obr. č. 6: Ceny prenájmu bytov podľa izbovosti za 1Q/2012

(Zdroj: <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/vyvoj-ponukovych-cien-bytov-na-prenajom-za-r-2007-2008-2009-2010-2011-a-2012-505.html>)



Obr. č. 7: Vybrané lokality z Bratislavy - graf

(Zdroj: <http://www.trh.sk/clanky/byvanie-a-reality/vyvoj-ponukovych-cien-bytov-na-prenajom-za-r-2007-2008-2009-2010-2011-a-2012-505.html>)

Realitný trh s nehnuteľnosťami bol v roku 2008 umelo vytvorený. Pod touto vetou môžeme chápať to, že majitelia daných nehnuteľností zbytočne navyšovali až niekoľkonásobne drahšie predávali nehnuteľnosť. Tieto nehnuteľnosti neboli primerane ocenené k svojej skutočnej hodnote. Veľa realitných kancelárií a aj média podmieňovali kupujúcich na kúpu nehnuteľnosti, kým nepríde euro. Veľa ľudí podľahlo týmto nátlakom a skupovali nerozvážne všetko čo bolo voľné a nepozerali sa reálne do budúcnosti.

Po roku 2009 začal byť menší dopyt po nehnuteľnostiach, kvôli strachu ďalšieho vývoja ekonomiky do budúcnosti. Ľudia začali viac šetriť, začali menej dôverovať bankám a nasporené peniaze ukladali doma „v kredenci“. Týmto došlo k prepadu cien nehnuteľnosti. Taktiež bol ovplyvnený bankový sektor hypoték. Banky neposkytovali hypotekárne úvery každému občanovi, kto o ne zažiadal. Zvýšenie dane ľudí donútilo viac šetriť a nenakupovať bezhlavo nehnuteľnosti. Ty, ktorý potrebovali predat' nehnuteľnosť čo najrýchlejšie, predávali často danú nehnuteľnosť pod cenu. Ľudia začali vyčkávať, čo sa bude diať s realitným trhom a tým začal stagnovať na Slovensku realitný trh. V obdobiach 2009 – 2010 – 2011 ľudia prevažne volili prenájmy a čakali čo sa bude diať ďalej s realitným trhom. Pravidlá trhu v turbulentnom období určoval ten, kto predával, ale v súčasnosti určuje pravidla ten, kto kupuje.

Ceny nehnuteľností na bývanie v minulom roku 2012 v porovnaní s rokom 2011 klesli o 1,1%. Priemerná cena za nehnuteľnosť dosiahla za minulý rok okolo 1237 eur, kým rok

predtým to bolo 1251 eur. Cena vychádza z výpočtu Národnej banky Slovenska, tá úzko spolupracuje s Národnou asociáciou realitných kancelárií na Slovensku. V roku 2013 sa predpokladá, že dôjde k znižovaniu priemerných cien predražených bytov a stabilizácia cien rodinných domov. Je to spojené s tým, že často je dneska možné kúpiť cenovo výhodnejšie bývanie v rodinnom dome v dobrej lokalite a s porovnateľnou rozlohou a komfortom bývania ako v mestskom byte.

7 ANALÝZA SPRACOVANÝCH DOTAZNÍKOV

7.1.1 Výskum – dotazníková forma prieskumu trhu s nehnuteľnosťami na Slovensku

Vo výskumnej časti svojej práce som sa zamerala na problematiku trhu s nehnuteľnosťami.

7.1.2 Ciele a metóda práce

Cieľom výskumu je zozbierať údaje o názoroch na realitný trh od respondentov, ktorý pôsobia či už priamo alebo nepriamo na trhu s nehnuteľnosťami.

Ako metódu výskumu som zvolila dotazník, ktorý som štatisticky vyhodnotila. Výsledky som uviedla v tabuľkách. Grafické znázornenie sa nachádza pod každou tabuľkou v rámci vyhodnotenia otázok dotazníka. Dotazník bol anonymný. Obsahoval 11 otázok. Oslovila som ním 10 účelovo vybraných respondentov z rôznych oblastí trhu.

7.1.3 Hypotézy

Hypotéza č.1: Predpokladám, že prevažná väčšina respondentov má dostatok informácií o trhu s nehnuteľnosťami a vie si hlbšie ozrejmiť situáciu na realitnom ako aj na finančnom trhu.

Hypotéza č.2: Predpokladám, že prijatie meny Euro malo priaznivý dopad na trh s nehnuteľnosťami.

Hypotéza č.3 : Predpokladám, že o kúpu nehnuteľností – podľa môjho názoru „bytov,, majú prevažne záujem mladí obyvatelia do 30 rokov.

Hypotéza č.4 : Predpokladám, že hlavné kritéria pri výbere nehnuteľnosti sú: cena, lokalita a mesačné prevádzkové náklady.

7.2 ÚVOD

Prieskumu sa zúčastnilo 10 respondentov. Väčšinu respondentov tvorili muži a pochádzali zo Žilinského kraja. Oslovení respondenti boli účelovo vybraný z rôznych oblastí pre lepšie pochopenie situácie na trhu s nehnuteľnosťami z každého možného uhla pohľadu.

7.2.1 Vyhodnotenie dotazníka

Vyhodnotenie je grafické a sumárne. Dotazník vyplňali respondenti z rôznych oblastí pracovného trhu. Na 11 otázok odpovedalo 10 respondentov z toho 8 muži a 2 ženy.

Nie všetci oslovení sa však vyjadrili ku všetkým otázkam a komentárom. O vyplnenie dotazníka prejavili záujem prevažne mladší ľudia vo veku od 31 do 40 rokov. Skoro ku každej otázke je uvedený aj najzaujímavejší komentár od daného respondenta.

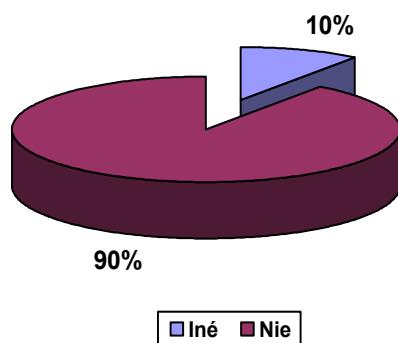
Tab. 1.11. Vekové zloženie respondentov

VEK RESPONDENTOV	POČET RESPONDENTOV	%
15 – 20 rokov	0	0
21 – 30 rokov	1	10
31 – 40 rokov	5	50
41 – 50 rokov	1	10
51 – 60 rokov	2	20
nad 60 rokov	1	10

Otázka č. 1

Bola situácia na realitnom trhu v období 1998-2005 priaznivejšia pre kúpu a predaj n nehnuteľností , ako v rokoch 2005-2012?

Graf č.1 Situácia na realitnom trhu

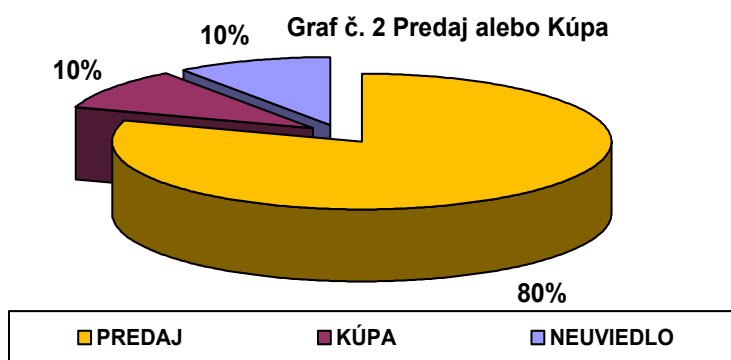


Na otázku či bola situácia na realitnom trhu v období 1998-2005 priaznivejšia pre kúpu a predaj nehnuteľností, ako v rokoch 2005-2012 odpovedalo 9 respondentov odpoveďou „NIE“, a 1 respondent sa nevyjadril k otázke. Väčšina respondentov uviedla, že situácia bola v tom čase odlišná a trh s nehnuteľnosťami fungoval inak.

Otázka č. 2

Myslíte si, že v dnešnej dobe prevláda na trhu viac nehnuteľností na predaj, či kúpu?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
PREDAJ	8	80
KÚPA	1	10
NEUVIEDLO	1	10

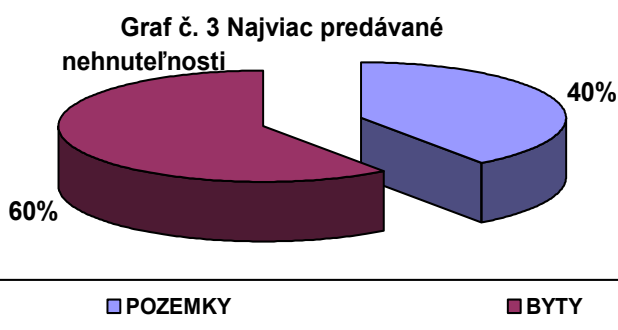


Na položenú otázku odpovedalo 80% respondentov odpoveďou „PREDAJ“, 10% odpovedalo možnosťou „KÚPA“, a 10% respondentov neuviedlo odpoveď.

Otázka č. 3

Aký typ nehnuteľností sa podľa Vás najviac predáva?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
POZEMKY	4	40
DOMY	0	0
BYTY	6	60
INÉ	0	0

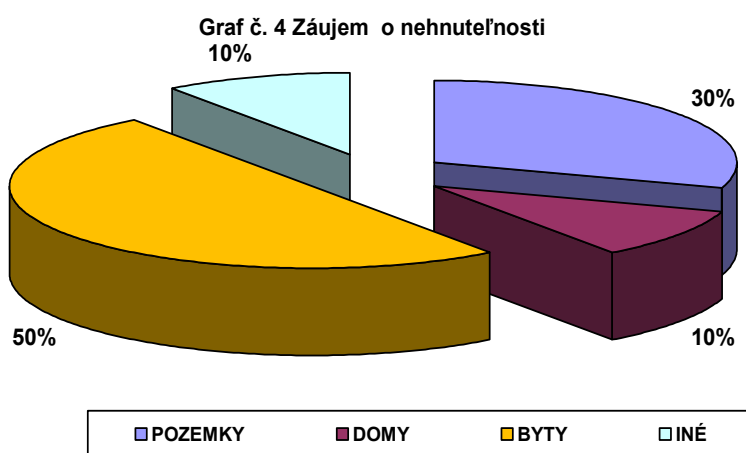


Podľa uvedených odpovedí od respondentov (60%) sa najviac predávajú menšie byty a 40% respondentov uviedlo, že druhé najpredávanejšie sú pozemky – orné pôdy a pozemky blízko centier väčších miest.

Otázka č. 4

O aký typ nehnuteľností majú prevažne ľudia záujem?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
POZEMKY	3	30
DOMY	1	10
BYTY	5	50
INÉ	1	10

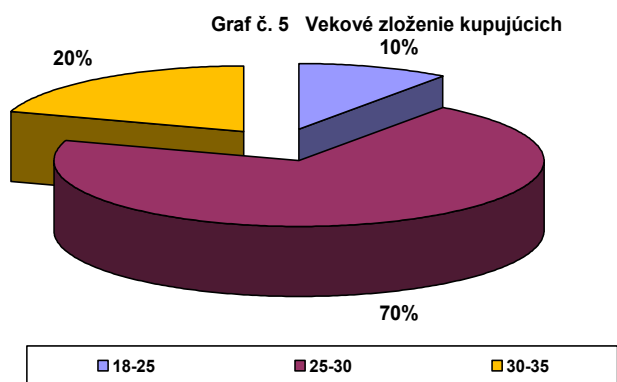


Výsledky v tabuľke poukazujú na to, že ľudia majú prevažne záujem o byty (50 %) a o pozemky (30%) a jeden respondent uviedol ako možnosť „iné“, staršie byty s možnosťou následnej rekonštrukcie.

Otázka č. 5

Aké je prevažne vekové zloženie kupujúcich nehnuteľností?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
18 – 25 rokov	1	10
25 – 30 rokov	7	70
30 – 35 rokov	2	20
35 – 40 rokov	0	0
40 a viac	0	0



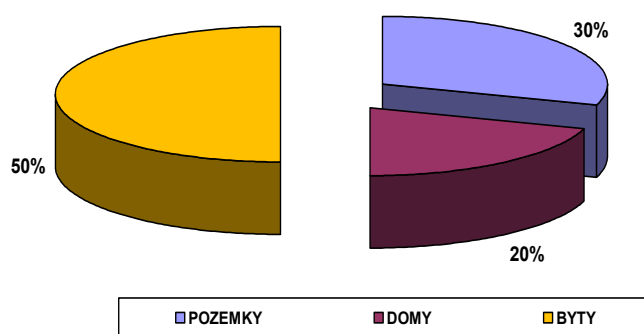
Vekové zloženie kupujúcich nehnuteľností podľa odpovedí respondentov tvoria prevažne obyvatelia vo vekovom zložení od 25 – 30 rokov.

Otázka č. 6

Podľa odpovede 5 aký typ nehnuteľností daná skupina preferuje?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
DOMY	2	20
BYTY	5	50
POZEMKY	3	30
INÉ	0	0

Graf č. 5 Záujem o nehnuteľnosti - preferencie



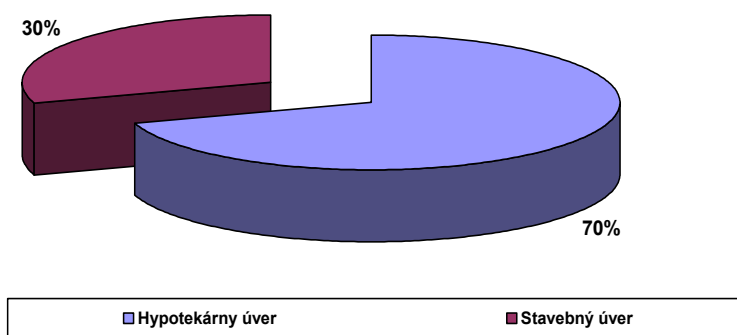
Z odpovedí vyplýva, že obyvateľstvo vo vekovom zložení od 25 – 30 rokov preferuje kúpu nehnuteľnosti - byt. Ide prevažne o mladé rodiny, ktoré preferujú byty pred kúpou domu.

Otázka č. 7

Akou formou daná skupina podľa odpovede 5 rieši kúpu nehnuteľností?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
Hypotekárny úver	7	70
Spotrebiteľský úver	0	0
Stavebný úver	3	30
Peniaze v hotovosti	0	0
Iné	0	0

Graf č.7 Forma kúpy nehnuteľností

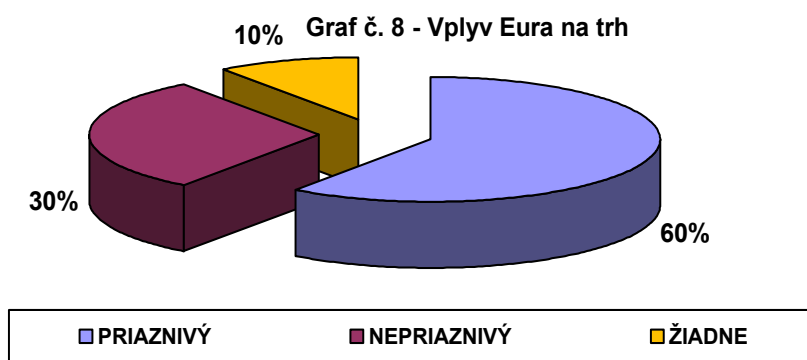


Zo zozbieraných údajov vyplýva, že až 70% respondentov uviedlo, že kúpu nehnuteľností riešia klienti najčastejšie pomocou hypotekárneho úveru.

Otázka č. 8

Podľa Vás , aký malo dopad na realitný trh euro?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
PRIAZNIVÝ	6	60
NEPRIAZNIVÝ	3	30
ŽIADNE	1	10
INÉ	0	0



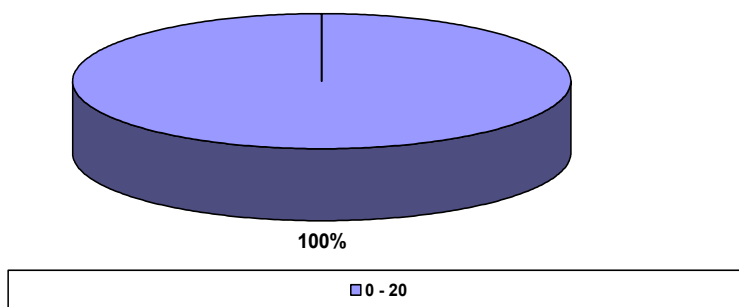
Zo získaných údajov vyplýva, že 60 % respondentov uviedlo, že prijatie Eura malo priaznivý vplyv na trh a 30 % uviedlo, že malo nepriaznivý vplyv. Podľa komentárov od respondentov prijatie Eura podmienilo nárast hypotekárnych produktov a zníženie úrokovej sadzby.

Otázka č. 9

Vedeli by ste mi približne povedať koľko percent Vašich zákazníkov uvažovalo o kúpe nehnuteľnosti „dom“?

VÝSLEDKY ODPOVEDÍ	POČET RESPONDENTOV	%
0 - 20%	10	100
20% – 40%	0	0
40% - 60%	0	0
60% - 80%	0	0
80% - 100%	0	0

Graf č. 9 Kúpa nehnuteľnosti - „Dom,,



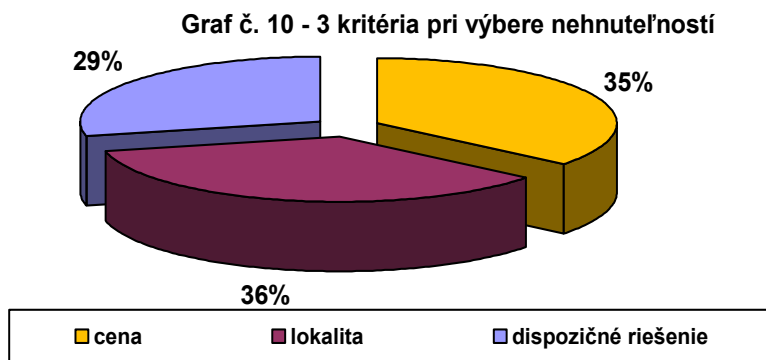
Výsledky v tabuľke poukazujú na to, že v dnešnej dobe obyvatelia preferujú kúpu bytov. Až 10 respondentov uviedlo, že o kúpu domu nemali a ani nemajú ich klienti mimoriadny záujem.

Otázka č. 10

Pokiaľ sa bavíme o nehnuteľnosti „dom resp. byt“. Vedeli by ste podľa Vašich skúsenosti odhadnúť čo pokladajú Vaši klienti za najdôležitejšie kritéria pri výbere takejto nehnuteľnosti? Uveďte minimálne 3.

UVEDENÉ ODPOVEDE	POČET NAJČASTEJŠÍCH ODPOVEDÍ	PERCENTO ODPOVEDÍ %
CENA	1 MIESTO	100%
LOKALITA	2 MIESTO	100%
DISPOZIČNÉ	3 MIESTO	80%

RIEŠENIE		
TECHNICKÝ STAV DOMU	4 MIESTO	10%
MESAČNÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	4 MIESTO	10%



Cena	Lokalita	Dispozičné riešenie
% 10	% 10	% 80
1.miesto	2.miesto	3.miesto

Najčastejšie uvádzali respondenti na prvom mieste cenu na druhom mieste lokalitu a na treťom mieste (80 %) respondentov uviedlo dispozičné riešenie. Jeden uviedol technický stav domu a jeden mesačné prevádzkové náklady.

Otázka č. 11

Čo si myslíte o terajšej - momentálnej situácii na realitnom trhu?

Zo získaných komentárov od respondentov vyplýva:

1. Čím sú viac dostupné hypotekárne úvery + nízke úrokové sadzby + zamestnanosť, tým viac sa hýbe trh s nehnuteľnosťami.
2. Cenu nehnuteľností na trhu prevažne ovplyvňuje konkurencia na trhu, životná úroveň obyvateľstva a prístup k finančným prostriedkom.
3. Momentálne kupujúci uprednostňujú kúpu starších bytov s možnosťou vlastných dispozičných úprav ako následnou rekonštrukciou.
4. Väčšina respondentov sa zhoduje v tom, že ceny nových bytov by nemali klesať a ceny starých bytov sú nadhodnotené, preto sa očakáva mierny pokles cien starších

bytov. Momentálne ľudia preferujú tehlové byty miesto panelových kvôli energeticky úspornému bývaníu.

5. Respondenti z realitných agentúr sa zhodujú v tom že najlepšie sa predávajú 1- a 2-izbové byty v nižšej cenovej kategórii a potom sú to najmä stavebné pozemky s inžinierskymi sieťami pre individuálnu bytovú výstavbu určenú na rodinné domy.
6. Podľa názorov respondentov pôsobiacich v bankovom sektore momentálna situácia na finančnom trhu spolu so stúpajúcou mierou inflácie poukazujú na to, že je veľmi vhodné a výhodné investovať peniaze do nehnuteľností pretože banky sa opäť rozhodli poskytovať lacnejšie hypotekárne úvery. Najvhodnejšou dlhodobou investíciou v oblasti nehnuteľností je kúpa pozemkov, ktorých ceny sú z dlhodobého hľadiska najstabilnejšie a najmenej reagujú na zmeny na finančných trhoch.
7. Veľmi profesionálny komentár od 1 respondenta o terajšej situácii na trhu.

Komentár od 1 respondenta pracujúceho vo VUB banke:

„Z rôznych analýz o zložení slovenskej populácie jednoznačne vyplýva, že potreba bývania je na Slovensku v súčasnosti na historicky najvyššom stupni a má tendenciu pretrvávajúť ešte najbližších desať rokov. Tento fakt by mal byť pozitívnym impulzom pre serióznych investorov a developerov, aby našli odvahu alokovať svoje finančné prostriedky v rezidenčnom segmente aj napriek ťažkostiam v kúpyschopnosti obyvateľstva a v len pomaly sa oživujúcom domácom dopyte. Potenciálny záujem o bývanie preto očakáva ponuku širšej škály dispozičných riešení kvalitného bývania vo vhodných lokalitách a za primeranú cenu. To môže byť cesta, ako oživiť momentálne stagnujúci trh s bývaním na Slovensku.

V záujme zdravého fungovania trhu s bývaním je nevyhnutné už pri príprave projektov zohľadňovať potreby potenciálnych záujemcov o bývanie. Dôležité je vedieť ponúknuť kvalitné bývanie v zaujímavej lokalite a za primeranú cenu. Takýmto parametrom nemusí vždy zodpovedať len bývanie najnižšieho štandardu. Preto je potrebné hľadať spôsoby, ako rozšíriť škálu ponuky bývania pri primeranom rešpektovaní záujmov investorov a staviteľov na jednej strane a záujemcov o bývanie na druhej strane.”

7.3 ZÁVER

7.3.1 Záver vyplývajúci z dotazníka:

Na základe výsledkov výskumu sa **hypotéza č.1** – Predpokladám, že prevažná väčšina respondentov má dostatok informácií o trhu s nehnuteľnosťami a vie hlbšie ozrejmiť situáciu na realitnom ako aj na finančnom trhu – **potvrdila na /100%/**. Respondenti dokázali odpovedať na všetky otázky a okomentovať niektoré typy otázok tak, aby daná odpoveď vystihla čo najrealistickejší a najsúčasnejší obraz z pohľadu subjektov pôsobiacich dlhodobo na trhu s nehnuteľnosťami.

Hypotéza č. 2 – Predpokladám, že prijatie meny Euro malo priaznivý dopad na trh s nehnuteľnosťami.– **sa potvrdila na /100%/**. Väčšina respondentov uviedla, že prijatie Eura malo skor priaznivý dopad na trh ako nepriaznivý.

Hypotéza č. 3 - Predpokladám, že o kúpu nehnuteľností – podľa môjho názoru „bytov,, majú prevažne záujem mladí obyvatelia do 30 rokov **sa potvrdila na /100%/**.

Hypotéza č. 4 – Predpokladám, že hlavné kritéria pri výbere nehnuteľnosti sú: cena, lokalita a mesačné prevádzkové náklady – sa **potvrdila na / 70%/**. Väčšina respondentov uviedla na prvom mieste cenu na druhom mieste lokalitu a na treťom mieste dispozičné riešenie danej nehnuteľnosti.

8 ZÁVER

Cieľom diplomovej práce som mala za úlohu vypracovať „Způsoby ocenění nemovitosti na Slovensku se zaměřením na rodinní domy“. Za úlohu som mala navrhnúť dotazník pre realitné kancelárie, banky, stavebné firmy na Slovensku a zistiť metódy oceňovania rodinných domov na Slovenku.

Medzi moje výhody a dostupnosť materiálov na oceňovanie mi pomohlo to, že som Slovenskej národnosti a bývam v okolí Žiliny, kde sa nachádza na Žilinskej univerzite – Ústav súdneho znalectva. Tým som mala lepší prístup k informáciám a podkladom k diplomovej práci.

V prvej časti diplomovej práce som graficky rozanalyzovala otázky z dotazníka. Dotazník vyplňali subjekty pôsobiace na realitnom trhu s nehnuteľnosťami. Z vypracovaných dotazníkov vyplynulo, že medzi najviac preferované nehnuteľnosti patrí kúpa bytov a pozemkov. Medzi klientami kupujúci tieto nehnuteľnosti prevažne patria mladí ľudia v rozmedzí 25 – 30 rokov. Väčšina týchto klientov na kúpu nehnuteľnosti využíva hypotekárne úvery z bank. Euro nemalo žiadny negatívny dopad na predaj a kúpu nehnuteľností.

V druhej časti diplomovej práce som samostatne vypracovala znalecký posudok k zadanému rodinnému domu, podľa slovenských predpisov. Znalecký posudok som spracovala v programe pre znalcov „HYPO“. Počítala som s 3 oceňovacími metódami: - metóda polohovej diferenciacie, výnosová metóda, porovnávací metóda.

Pri oceňovaní nehnuteľnosti Českej a Slovenskej republiky, je podstatným rozdielom to, že znalec v Slovenskej republike má väčšiu voľnosť pri výbere hodnôt jednotlivých koeficientov napr. koeficient predajnosti, tým, že sú výraznejšie rozpätia. Z toho vyplýva, že znalec musí mať výrazné skúsenosti a znalosti, aby z daného rozpätia vybral adekvátne hodnoty. V Českej republike je viac viazaný k predpísaným hodnotám.

Pri oceňovaní rodinných domov podľa vyhlášky sa v ČR rozlišuje a vyberá spôsob ocenenia podľa veľkosti obostavaného priestoru stavby (hranica je 1100m³). V SR nedochádza k rozdielnemu spôsobu ocenenia rôzne veľkých rodinných domov. V ČR sa v prípade cena podľa vyhlášky určuje podľa m³ a štandardného vybavenia. Pokiaľ je v oceňovanej nehnuteľnosti iné než štandardné vybavenie toto sa zohľadní pomocou

koeficientu vybavenia. Na SR sa vychádza z inej metódy, kde pre určité typy konštrukcie a vybavenia sú stanovené príslušné ceny za m² zastavenej plochy.

9 ZOZNAM ODBORNEJ LITERATÚRY

9.1 PUBLIKÁCIA

- ² Ing. Marián Vyparina a kol. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb, 2.vydanie, Žilinská Univerzita, ÚSI, marec 2011, 105str..

9.2 PRÁVNE PREDPISY

- ³ STN 734055 výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- ⁴ Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), § 43 zákona č. 50/1976 Zb.
- ⁵ Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), § 43 zákona č. 50/1976 Zb.
- ⁶ MS SR č. 255/2000 Z.z., stanovenie hodnoty podniku, častí a majetku (zrušená).
- ⁷ Katastrálny zákon – predpis č. 162/1995 Z.z.
- ⁹ Zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov – predpis č. 382/2004 Z.z.
- ¹¹ Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku – predpis č. 492/2004 Z.z.

9.3 INTERNET

- ¹ <http://www.enoviny.sk/?sekcia=3&uroven=2&obsah=2&cid=4489>, (online, Cit. 28.4.2013).
- ⁸ <http://opozemkoch.sk/pojmy/index.php?ic=16>, (online, cit.28.4.2013).
- ¹⁰ <http://www.znalectvo.eu/nadobudanie.htm>, (online, cit.28.4.2013).

10 ZOZNAM TABULIEK, OBRÁZKOV A PROGRAMOV

10.1 TABUĽKY

Tab.1.1. Koeficient všeobecnej situácie

Tab.1.2. Koeficient intenzity využitia

Tab.1.3 Koeficient dopravného spojenia s obcou

Tab. 1.4. Koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

Tab.1.5. Koeficient vybavenia pozemku

Tab. 1.6. Koeficient zvyšujúcich faktorov

Tab.1.7. Koeficient redukčných faktorov

Tab.1.8. Časové a výnosové hodnoty

Tab.1.9. Hlavné vplyvy na hodnotu nehnuteľností

Tab.1.10. Hlavné vplyvy na hodnotu bytu / nebytového priestoru

Tab. 1.11. Vekové zloženie respondentov

10.2 GRAFY

Graf č.1 Situácia na realitnom trhu

Graf č.2 Predaj alebo kúpa

Graf č.3 Najviac predávané nehnuteľnosti

Graf č.4 Záujem o nehnuteľnosti

Graf č.5 Vekové zloženie kupujúcich

Graf č.6 Záujem o nehnuteľnosti – preferencie

Graf č.7 Forma kúpy nehnuteľnosti

Graf č.8 Vplyv Eura na trh

Graf č.9 Kúpa nehnuteľnosti - „dom,,

Graf č.10 3 kritéria pri výbere nehnuteľností

10.3 OBRÁZKY

Obr. č. 1: Ukážka internetového portálu – kataster

Obr. č. 2: Ukážka pozemkovej knihy

Obr. č. 3: Znalecký posudok a preukaz znalca

Obr. č. 4: Záver znaleckého posudku

Obr. č. 5: Vybrané lokality z Bratislavy

Obr. č. 6: Ceny prenájmu bytov podľa izbovost' za 1Q/2012

Obr. č. 7: Vybrané lokality z Bratislavy - graf

10.4 ZOZNAM POUŽITÝCH PROGRAMOV

- Microsoft Office Word 2010
- PDF Creator
- HYPO

PRÍLOHA 1 (DOTAZNÍK)

„ DOTAZNÍK „

Prieskum situácie na trhu s nehnuteľnosťami v súčasnosti

Spracovala:

Bc. Katarína Šusteková , 2013

Vysoké učení technické v Brne

Ústav soudního inženýrstva

Váš názor je dôležitý, preto Vás prosím o úprimné a pravdivé odpovede. Dotazník je anonymný a všetky získané informácie sú dôverné a budú slúžiť ako podklad pri spracovaní diplomovej práce. Za vyplnenie dotazníka Vám vopred ďakujem a želám veľa úspechov vo Vašej práci.

Dotazník obsahuje rôzne typy otázok. Pri väčšine z nich odpovedzte označením vybranej možnosti **krížikom**.

Ak nie je uvedené inak, vyberte len jednu možnosť. Pri každej otázke máte možnosť vyjadriť taktiež svoj vlastný názor a to v stati „ Komentár “. Pri možnosti „ Iné “ uveďte odpoveď bližšie.

Údaje o respondentovi:

Vek:	Pohlavie:.....	Počet rokov praxe:
------------	----------------	--------------------------

1. Bola situácia na realitnom trhu v období 1998-2005 priaznivejšia pre kúpu a predaj nehnuteľností , ako v rokoch 2005-2012? (pri každej odpovedi uveďte bližšie)

☐ áno

.....

☐ nie

.....

Komentár:

.....

.....

2. Myslíte si, že v dnešnej dobe prevláda na trhu viac nehnuteľností na predaj, či kúpu?

☐ predaj

☐ kúpa

☐ iné

.....

Komentár:

.....

.....

3. Aký typ nehnuteľností sa podľa Vás najviac predáva?

☐ pozemky

☐ domy

☐ byty

☐ iné

.....

Komentár:

.....

.....

4. O aký typ nehnuteľností majú prevažne ľudia záujem ?

☐ pozemky

☐ domy

☐ byty

☐ iné

.....

Komentár:

.....

.....

5. Aké je prevažne vekové zloženie kupujúcich nehnuteľností ?

☐ 18 – 25 rokov

☐ 25 – 30 rokov

☐ 30 – 35 rokov

☐ 35 – 40 rokov

☐ 40 a viac

Komentár:

.....

.....

6. Podľa odpovede 5 aký typ nehnuteľností daná skupina preferuje?

☐ domy

☐ byty

☐ pozemky

☐ iné

.....

Komentár:

.....

.....

7. Akou formou daná skupina podľa odpovede 5 rieši kúpu nehnuteľností?

☐ hypotekárny úver

☐ spotrebiteľský úver

☐ stavebný úver

☐ peniaze v hotovosti

☐ iné

.....

Komentár:

.....

.....

8. Podľa Vás , aký malo dopad na realitný trh euro? (uveďte bližšie)

☐priaznivý

.....

☐nepriaznivý

.....

☐žiadny

.....

☐iné

.....

Komentár:

.....

.....

9. Vedeli by ste mi približne povedať koľko percent Vašich zákazníkov uvažovalo o kúpe nehnuteľnosti „dom“?

☐ 0 – 20 %

☐ 20 – 40 %

☐ 40 – 60 %

☐ 60 – 80 %

☐ 80 – 100 %

Komentár:

.....

.....

10. Pokiaľ sa bavíme o nehnuteľnosti „dom resp. byt“. Vedeli by ste podľa Vašich skúsenosti odhadnúť čo pokladajú Vaši klienti za najdôležitejšie kritéria pri výbere takejto nehnuteľnosti? Uveďte minimálne 3.

1.....

2.....

3.....

Iné

.....

Komentár:

.....

.....

11. Čo si myslíte o terajšej- momentálnej situácii na realitnom trhu? Uved'te bližšie.

Komentár:

.....

.....

Za čas, ktorý ste venovali vyplneniu a za vaše úprimné odpovede Vám ešte raz ďakujem. Prosím Vás, skontrolujte či ste odpovedali na všetky otázky.

Priestor na Váš komentár:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PRÍLOHA 2 (ZNALECKÝ POSUDOK)

Bc. Katarína Šusteková, 602 00 Brno, Hrnčířska 15

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 1 / 2013



Predmet znaleckého posudku:	Všeobecná hodnota rodinného domu č.s. 87 s príslušenstvom na parcele č. 2733/7 v k. ú. Kysucké Nové Mesto a pozemok na parcele č.2733/7 v k.ú. Kysucké Nové Mesto evidovaný na LV č. 7355 KN Kysucké Nové Mesto, pre účel zriadenia záložného práva.
Objednávateľ znaleckého posudku:	Bc. Ľubica Šusteková, Dubie 87,02401 Kysucké Nové Mesto
Uznesenie (objednávka):	Objednávka zo dňa 25.04.2013
Počet listov posudku :	48
Počet odovzdaných vyhotovení :	3
V Žiline dňa	10.5.2013

I. ÚVOD POSUDKU

1.1 Úloha znalca:

Určiť všeobecnú hodnotu domu č.s. 87 postaveného na pozemku parcely č. 2733/7, k.ú. Kysucké Nové Mesto, nehnuteľnosť zapísaná Správou KN Kysucké Nové Mesto na LV č. 7355 a pozemkov na parcely č. 2733/7 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 200 m².

1.2. Dátum vyžiadania posudku: 25.04.2013

1.3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.05.2013

1.4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje:

25.04.2013 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1. Dodané objednávateľom :

- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 4-7/21 v k.ú. Kysucké Nové Mesto, vyhotovený Správou katastra Žilina, zo dňa 16.03.2001.
- Kópia z katastrálnej mapy 01.05.2013
- Projektová dokumentácia Rodinný dom – Jozef Šustek s manželkou, Kysucké Nové Mesto, v rozsahu základy, pôdorys suterénu, pôdorys 1 a 2 prízemí, rez A-A, pohľad čelný, pohľad zadný schválená v stavebnom konaní 30.07.1999.

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7355 , vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 01.05.2013.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností zo dňa 25.04.2013.
- Fotodokumentácia zo dňa 25.04.2013.

1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492 / 2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a prílohy č. 3 k tejto vyhláške.

1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Min. spravodlivosti SR č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstaraného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrťrok 2008 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.
- 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.
- Marián Vyparina a kol.- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

1.8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Zriadenie záložného práva.

II. POSUDOK

2.1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

2.1.1. Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použité sú metódy polohovej diferenciácie, porovnávacia a výnosová metóda. Výnosová hodnota je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť s možnosťou dosahovania výnosu formou prenájmu. Porovnávacia metóda vychádza z výberov 2 RD s podobnými parametrami (lokalita, plocha, vek...), ako oceňovaný dom. Výber RD sme vyhľadali na internetových stránkach realitných kancelárií. Vo výpočte znaleckého posudku sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty publikované v „Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“. Vydanou USI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80 - 7100 - 827 - 3. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky, so zohľadnením dokončenosti jednotlivých konštrukcií. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ÚSI Žilina platných pre 3. štvrťrok 2012 - 2,211.

2.1.2. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním nehnuteľností vykonaná dňa 25.04.2013 za prítomnosti spolumajiteľky Bc. Ľubici Šustekovej. Zameranie nehnuteľností a fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 25.04.2013.

2.1.3. Vlastnícké a evidenčné údaje:

2.1.2.1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7355, vyhotovený Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 01.05.2013.

GKÚ Bratislava
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Kysucké Nové Mesto	Vytvorené cez katastrálny portál	
Obec: KYSUCKÉ NOVÉ MESTO		Dátum vyhotovenia: 01.05.2013
Katastrálne územie: Kysucké Nové Mesto		Čas vyhotovenia: 10:37:12

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7355
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
87	9735U 7	10	rodin. dom č.87		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 87 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8743.

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné príezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	ŠUSTEK JOSEF A EUBICA R. MAHRÍKOVÁ ULLIPOVÁ č.834/H	1 / 1
Dátum narodenia :	28.03.1984	Dátum narodenia : 19.01.1988
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZÁPIS ROD.DOMU-1291/00	

ČASŤ C: TARCHY
Bez zápisu.

Iné údaje:

1 LV-8743

Poznámka:
Bez zápisu.

Informatívny výpis	1/1	Aktualizácia katastrálneho portálu: 26.04.2013
--------------------	-----	--

2.1.4. Porovnanie technickej dokumentácie stavieb so zisteným skutočným stavom:

Spolumajiteľom domu p. Bc. Ľubicou Šustekovou bola predložená projektová dokumentácia rodinného domu, z roku č. 1999, overená v stavebnom konaní. Pri miestnom šetrení bolo vykonané porovnanie tejto dokumentácie so skutkovým stavom. Obhliadkou nebola zistená žiadna odchýlka od navrhnutého projektu. Skutočný vek rodinného domu je 13 rokov (2013-2000). (v zmysle bodu 2.2.2.1.)

2.1.5. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností zo zisteným stavom:

Právnu dokumentáciu tvorí LV č. 7355 a kópia z katastrálnej mapy. Porovnaním predložených dokladov so skutočnosťou pri obhliadke bolo zistené, že dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Stavba domu je zakreslená na kópii z katastrálnej mapy.

2.1.6. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Rodinný dom č. s. 87 na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Bočný plot na parcele 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Vodovodná prípojka na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Kanalizačná prípojka na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Plynová prípojka na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto
- Predložené vstupné schody
- Elektrická zemná prípojka k domu č.s. 87
- Pozemok na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto - zastavané plochy a nádvoría

2.1.7. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti a pozemkov, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Predný plot na parcele č. 2733/7 zo S strany.
Elektrická prípojka.

2.2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.2.1 RODINNÉ DOMY

2.2.1.1 RD č.s. 87 na parcele. č. 2733/7, k.ú. KNM

POPIS STAVBY

Stavebno - technický popis:

Ide o samostatne stojacu stavbu rodinného domu s číslom súpisným 87, ktorá je postavená v SZ časti obce Kysuckého Nového Mesta na pozemku susediacom s poľnohospodárskymi pozemkami. Rodinný dom je predposledným domom v ulici v sústredenej zástavbe rodinných domov v intraviláne obci Kysucké Nové Mesto - Dubie. Dom je postavený na parc.č. 2733/7 v k.ú. Kysucké Nové Mesto. Je postavený na mierne svahovitom pozemku, ktorý je prístupný z časti asfaltovej a z časti kamenistej komunikácie, ktorá je priamo

napojená na hlavnú cestu do Kysuckého Nového Mesta. Dom je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn a rozvod elektrickej energie.

Dom je trojpodlažný (má dve nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie), murovanej nosnej konštrukcie so sedlovou strechou. V rodinnom dome sa nachádza jedná bytová jednotka s príslušenstvom. V suteréne je garáž, kotolňa a skladové priestory. Dom má viac ako polovicu podlahovej plochy všetkých miestností určenú na bývanie. Jedná sa o rodinný dom.

Podľa JKSO zatriedžujem hodnotenú budovu do odboru 803 - Budovy pre bývanie, položku 803 6 „Domy rodinné jednobytové“. Podľa Klasifikácie stavieb - 1110 „Jednobytové budovy“.

Zastavaná plocha rodinného domu - 1. N.P. je 86,4 m².

Dispozícia domu:

1. P.P. - suterén - obsahuje garáž s dielňou, chodbu so schodiskom, kotolňu a skladové priestory.
1. N.P. - prízemie - obsahuje zádverie, WC, predsieň, kuchynský kút s jedálňou, obývaciu izbu, terasu, kúpeľňa a schody.
2. N.P. - poschodie - obsahuje tri spálne z toho každá izba má svoj vlastný vstup na balkón, kúpeľňu WC, chodbu so schodiskovým priestorom.

Dispozičné riešenie celého domu je podľa grafického zobrazenia pôdorysov v prílohe posudku.

Stavebno-právna dokumentácia stavby rodinného domu nebola predložená. Vek rodinného domu pre účel ohodnotenia je stanovený na základe predloženej projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní z roku 1999. Podľa vyjadrenia spoluvlastníčky domu bola stavba odovzdaná do užívania v roku 2000, čo zodpovedá času výstavby od vydania stavebného povolenia z roku 1999. Na základe týchto údajov, vek stavby ku dňu ohodnotenia je 13 rokov (2013 - 2000).

Obhliadkou stavby bolo zistené, že prvky životnosti nevykazujú znaky porúch. Stavba nevykazuje žiadne poškodenia, ktoré by vplývali na celkovú predpokladanú životnosť stavby. Objekt je udržiavaný na primeranej úrovni. Technický stav prvkov krátkodobej životnosti je dobrý, údržba objektu je pravidelná, opotrebenie zodpovedá veku nehnuteľnosti a poveternostným podmienkam v tejto oblasti.

Celková predpokladaná životnosť rodinného domu s ohľadom na dosiahnutý vek, zistený stav a po zvážení stavebno - konštrukčného stavu stavby je stanovená podľa odborného odhadu znalca na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie:

Osadenie do terénu je v priemernej hĺbke 2,00 m so zvislou izoláciou. Základy sú navrhnuté z prostého betónu zn. B10 hr. 40 cm a z toho istého materiálu je navrhnuté suterénne murivo. Strop nad suterénom je železobetónový s rovným podhl'adom. Steny a strop sú omietnuté vápennou omietkou. Keramickú dlažbu na obvodovom murive nájdeme v jednej miestnosti, kde sa nachádza sprchový kút a umývadlo. Vodorovná izolácia sa nachádza pod celým domom. Nášľapná vrstva v suteréne je zhotovená z keramickej dlažby. Dvere sú plné drevené v oceľových zárubniach a okno plastové zdvojené. Garážové vráta

sú z hliníkového materiálu v prevedenej povrchovej úprave s automatickým ovládaním. Elektroinštalácie je svetelná aj motorická s poistkovým istením. V suteréne je plynový kotol s ústredným vykurovaním. Schody spájajúce 1 PP a 1 NP sú železobetónové s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Nadzemná časť vonkajšej fasády je prevedená zo škrabaného brizolitu do výmery 1/3 z celkovej výmery fasády. Vonkajší parapet je vyhotovený z medi.

1. Nadzemné podlažie:

Obvodové murivo je murované z pórobetónu o hr. 40 cm, vnútorné priečky a nosné steny sú zhotovené tiež z pórobetónu. Omietky stien a stropu sú vápenné štukové, strop je ŽB s rovným podhl'adom. Fasáda je prevedená z kontaktného zatepl'ovacieho systému ETICS, v 2/3 výmery celej obvodovej plochy domu. Spodná časť fasády je zhotovená zo škrabaného brizolitu. Okenné parapety a dažďové zvody sú z medeného plechu. Schody spájajúce 1NP a 2NP sú železobetónové. Povrch schodiska je zhotovený z tvrdého dreva (dub). Nad schodiskom 1PP sa nachádza stavaná skriňa zhotovená na mieru. Podlahy v miestnostiach sú prevažne zhotovené z laminátových parkiet. Okná sú plastová zdvojená s vonkajším medeným a vnútorným brúseným kamenným parapetom. Dvere sú drevené dyhované s výplňou mliečneho skla. Elektroinštalácia je len svetelná s poistkovým istením. Radiátory sú liatinové rebrové. Zdrojov vykurovania a teplej vody je plynový kotol nachádzajúci sa v suteréne objektu. Do kuchyne je natiahnutý rozvod zemného plynu k plynovému sporáku. Rozvod vody je z PVC rúr do kuchyne, kúpeľky a WC. V kuchyni je keramický obklad poza celú kuch. linku. V samostatnom WC je obklad vo výške 1,5 m. V kúpeľke sa nachádza plastová vaňa, umývadlo, práčka, podlaha a obklad je keramická dlažba do výšky 1,7 m. Vstup z obývacej miestnosti je na terasu. Povrch terasy je zhotovený z keramickej dlažby a zábradlie je z drevených dosiek pripevnených na oceľové stĺpiky.

Vybavenie podlažia:

Kuchynská linka dl. 5,0 m z drevotriesky a vymurovaný barový pult, umývačka, digestor, plyn. sporák s el. rúrou, splachovacie WC, vaňa, umývadlo, antikorový drez, páková batéria v kuchyni, WC a v kúpeľni.

2. Nadzemné podlažie:

Obvodové murivo je murované z pórobetónu o hr. 40 cm, vnútorné priečky a nosné steny sú zhotovené tiež z pórobetónu. Omietky stien a stropu sú vápenné štukové, strop je zhotovený zo sadrokartónu s čiastočne rovným podhl'adom a čiastočne zošíkmený. Strecha domu je sedlová, pokrytá s križlou od firmy Bramac. Fasáda je prevedená z kontaktného zatepl'ovacieho systému ETICS. Klampiarske konštrukcie strechy, okenné parapety a dažďové zvody sú z medeného plechu. Zo strechy je vedený bleskozvod. Okná sú plastová zdvojená s vonkajším medeným a vnútorným brúseným kamenným parapetom. Dvere sú drevené dyhované s výplňou mliečneho skla. Podlahy v miestnostiach sú prevažne zhotovené z laminátových parkiet. V kúpeľni je keramická dlažba vo výške 1,5 m. Nachádza sa tu plastová vaňa, umývadlo a splachovací záchod s nádržkou umiestnenou v stene. Elektroinštalácia je len svetelná s poistkovým istením. Radiátory sú liatinové rebrové. Zdrojov vykurovania a teplej vody je plynový kotol nachádzajúci sa v suteréne objektu. Zdrojom TÚV je vykurovaným obehom vody z plynového kotla. Rozvod vody je z PVC rúr do kúpeľne aj teplej vody. Z každej spálne je samostatný prístup na balkón do 5 m².

Vybavenie podlažia:

Vaňa plastová, splachovacie WC, umývadlo, páková batéria k vani a umývadlu.

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	2000	10,8*8	86,4	120/86,4=1,389
1. NP	2000	10,8*8	86,4	120/86,4=1,389
2. Podkrovie	2000	10,8*8	86,4	120/86,4=1,389

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	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, 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 monolit. I prefabrikované	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeného plechu	45
14.	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
15.	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
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	6250

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
40	Vnútorne obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	740

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.6.c podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška nad 100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	270
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735
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 podhl'adom betónové monolit. I prefabrikované	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridľové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach...)	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.1.b z medeného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	210

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeného plechu	45
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	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
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 - oceľ. a vykurovacie panely	480
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7225

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	50
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
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
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275
37	Vnútročné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	

	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
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
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1770

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30cm do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
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 - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	

	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4340

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
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
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (3 ks)	315
	Spolu	715

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6250 + 740 * 1,389)/30,1260$	241,58
1. NP	$(7225 + 1770 * 1,389)/30,1260$	321,43
2. Podkrovie	$(4340 + 715 * 1,389)/30,1260$	177,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2000	13	87	100	13,00	87,00
1. NP	2000	13	87	100	13,00	87,00
2. Podkrovie	2000	13	87	100	13,00	87,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2000		
Východisková hodnota	$241,58 \text{ €/m}^2 * 86,40 \text{ m}^2 * 2,211 * 1,00$	46 149,12

Technická hodnota	87,00% z 46 149,12	40 149,73
1. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	321,43 €/m ² *86,40 m ² *2,211*1,00	61 402,90
Technická hodnota	87,00% z 61 402,90	53 420,52
2. Podkrovie z roku 2000		
Východisková hodnota	177,03 €/m ² *86,40 m ² *2,211*1,00	33 818,11
Technická hodnota	87,00% z 33 818,11	29 421,76

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	46 149,12	40 149,73
1. nadzemné podlažie	61 402,90	53 420,52
2. podkrovné podlažie	33 818,11	29 421,76
Spolu	141 370,13	122 992,01

2.2.2 PLOTY

2.2.2.1 Pozdĺžne oplatenie drevené na parcele č. 2733/7

Stavebno - technický popis:

Jedná sa o obvodové oplatenie pozemku na parcele č. 2733/7 oddeľujúce cestu a poľnohospodárske pozemky. Plot je zhotovený z betónového základu okolo stĺpikov, v ktorom sú osadené oceľové stĺpiky. Výplň plotu tvoria drevené (trojvrstvové nátery)zvisle osadené dosky . Výška plotu nad terénom je 1,80 m, celková dĺžka plotu je 63,0 m.

Vek plotu pre účel ohodnotenia je stanovený na základe porovnania konštrukčno - materiálového vyhotovenia stavby a prehlásenia pri obhliadke, že plot bol postavený spolu so stavbou v roku 2000. Ku dňu ohodnotenia je vek 13 rokov.

Obhliadkou bolo zistené, že plot nevykazuje poškodenia, ktoré by mali vplyv na jeho celkovú životnosť. Údržba je pravidelná, technický stav je dobrý, primeraný veku a použitým materiálom. Predpokladaná životnosť s ohľadom na zistený stav a dosiahnutý vek je podľa odborného odhadu znalca 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	63,00m	225	7,47 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	63,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			38,21 €/m

3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. Rámoch	113,40m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 63 m
Plošná plocha výplne: $63 \cdot 1,8 = 113,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pozdĺžne oplatenie drevené na parcele č. 2733/7	2000	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(63,00 \text{ m} \cdot 38,21 \text{ €/m} + 113,40 \text{ m}^2 \cdot 14,11 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 2,211 \cdot 1,00$	9 703,07
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 9 703,07 \text{ €}$	7 180,27

2.2.2.2 Pozdĺžne oplatenie pletivové na parcele č. 2733/7

Jedná sa o obvodové oplatenie pozemku na parcele č. 2733/7 oddeľujúce cestu a poľnohospodárske pozemky. Plot je zhotovený z betónového základu okolo stĺpikov, v ktorom sú osadené oceľové stĺpiky. Výplň plotu tvorí oceľové drôtené strojové pletivo, bez náteru. Výška plotu nad terénom je 1,80 m, celková dĺžka plotu je 72,0 m.

Vek plotu pre účel ohodnotenia je stanovený na základe porovnania konštrukčno - materiálového vyhotovenia stavby a prehlásenia pri obhliadke, že plot bol postavený spolu so stavbou v roku 2000. Ku dňu ohodnotenia je vek 13 rokov.

Obhliadkou bolo zistené, že plot nevykazuje poškodenia, ktoré by mali vplyv na jeho celkovú životnosť. Údržba je pravidelná, technický stav je dobrý, primeraný veku a použitým materiálom. Predpokladaná životnosť s ohľadom na zistený stav a dosiahnutý vek je podľa odborného odhadu znalca 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplatenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	72,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	129,60m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 72 m
Pohľadová plocha výplne: $72 \cdot 1,8 = 129,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pozdĺžne oplotenie pletivové na parcele č. 2733/7	2000	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(72,00\text{m} \cdot 7,47 \text{ €/m} + 129,60\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks}) \cdot 2,211 \cdot 1,00$	5 348,18
Technická hodnota	67,50 % z 5 348,18 €	3 610,02

2.2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.2.3.1 Vodovodná prípojka**

Prípojka z verejného vodovodu k rodinnému domu vedená z ulice do suterénu domu. Vodovodná prípojka je zhotovená z PVC rúra DN 25 mm, v celkovej dĺžke 12,0 m. Bola zrealizovaná spolu so stavbou domu v roku 1999. Vodomer je umiestnený v suteréne v dome. Predpokladaná životnosť s ohľadom na zistený stav a dosiahnutý vek je podľa odborného odhadu znalca 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8+4 = 12 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2000	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,00$	1 100,81
Technická hodnota	$74,00 \% \text{ z } 1\,100,81 \text{ €}$	814,60

2.2.3.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka splaškovej vody je vedená z domu do verejnej kanalizačnej siete nachádzajúcej sa na ulici. Je zrealizovaná z PVC rúr DN 150 mm, v dĺžke 21,0 m. Bola zrealizovaná v rámci výstavby spoločnej obecnej kanalizácie v roku 2008. Predpokladaná životnosť s ohľadom na zistený stav a dosiahnutý vek je podľa odborného odhadu znalca 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $8+13 = 21 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2008	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,211 * 1,00$	1 317,71
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,317,71 \text{ €}$	1 185,94

2.2.3.3 Prípojka NN

Prípojka elektrická je vedená v zemi kabelová zemná Cu 4 * 25 mm. Prípojka je ťahaná do elektromerového rozvádzača umiestneného v RD v dĺžke 14,0 m. Predpokladaná životnosť podľa odborného odhadu znalca je 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.w) kábelová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2000	13	15	50	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 3 * 10,95 \text{ €/bm}) * 2,211 * 1,00$	1 582,06
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 1\,582,06 \text{ €}$	474,62

2.2.3.4 Plynová prípojka

Prípojka plynu DN 25 mm z verejného plynovodu v miestnej komunikácii k rodinnému domu v dĺžke 12,0m. Bola zrealizovaná v zmysle priloženého stavebného povolenia v roku 2000. Predpokladaná životnosť s ohľadom na zistený stav a dosiahnutý vek je podľa odborného odhadu znalca 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $8+4 = 12 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2000	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 14,11 €/bm * 2,211 * 1,00	374,37
Technická hodnota	74,00 % z 374,37 €	277,03

2.2.3.5 Predložené vstupné schody

Predložené schody vedú z hlavného vchodu rodinného domu na plochu do vjazdu garáže cez jedenásť výškových stupňov dĺžky 1,5m. Sú betónové položené na terén s povrchovou úpravou z keramickej dlažby. Vybudované boli v roku 2000. Predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $11*1,5 = 16,5$ bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené vstupné schody	2000	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,5 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,211 * 1,00	466,23
Technická hodnota	74,00 % z 466,23 €	345,01

2.2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD č.s. 87 na parcele. č. 2733/7, k.ú. KNM	141 370,13	122 992,01
Pozdĺžne oplotenie drevené na parcele č. 2733/7	9 703,07	7 180,27

Pozdĺžne oplatenie pletivové na parcele č. 2733/7	5 348,18	3 610,02
Vodovodná prípojka	1 100,81	814,60
Kanalizačná prípojka	1 317,71	1 185,94
Prípojka NN	1 582,06	474,62
Plynová prípojka	374,37	277,03
Predložené vstupné schody	466,23	345,01
Celkom:	161 262,56	136 879,50

2.3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v intraviláne obce Kysucké Nové Mesto, ktorá je vzdialená od krajského mesta Žilina cca 10 km. Uvedený pozemok je prístupný z časti asfaltovej a z časti kamenistej komunikácie, ktorá je priamo napojená na hlavnú cestu do Kysuckého Nového Mesta. Do centra obce je cca 2,5km. Dopravné spojenie s krajským mestom Žilina je miestnou autobusovou dopravou a vlakovou dopravou. Obec má do 20 000 obyvateľov, sú tu umiestnené 3 základné školy, 3 materské škôlky, 3 stredné školy, 1 odborná stredná škola a obchody so základným vybavením. V blízkosti do 0,5 km je postavený závod na výrobu ložísk INA. Rodinný dom č.s. 87 je umiestnený ako samostatne stojací dom na parc. č. 2733/7. Dom je prístupný zo severnej strany z miestnej komunikácie. Prevládajúcu zástavbu v bezprostrednom okolí tvoria rodinné domy. Dom je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod a elektrickú energiu. Pozemok okolo domu je oplatený. Polohu nehnuteľnosti hodnotím ako veľmi vhodnú na obytné účely.



b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, je možné využívať hodnotenú nehnuteľnosť - rodinný dom na účel bývania. Stavba rodinného domu slúži účelu, na ktorý bola postavená a skolaudovaná, celoročné bývanie. Dom je možné využiť aj na prenájom, čo sa dá ale predpokladať len minimálne. Vzhľadom na to, že posudok slúži ako školský príklad, uvažujem aj s možnosťou prenájmu jedného podlažia - 2 NP.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Dom je v súčasnosti obývaný. Dom je pravidelne vetraný a udržiavaný. V dome sú ukončené všetky stavebné práce - podlahy, omietky, terénne úpravy.... V danej lokalite neboli znalcom zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností. LV č. 7533v časti Tarchy je bez zápisu.

2.3.1 STAVBY**2.3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je určený z orientačných koeficientov uvedených v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj USI Žilinskou univerzitou v EDIS - vydavateľstve ŽU v 04/2001, ktorá určuje priemerný koeficient predajnosti pre okresné mestá v rozmedzí 0,4 -0,5.

Vzhľadom že sa jedná o bytovú budovu - rodinný dom a pozemok v blízkosti okresného mesta Kysucké Nové Mesto a v blízkosti fabriky na výrobu ložísk INA, vo veľmi dobrej polohe na bývanie, kde je primeraný dopyt po takýchto nehnuteľnostiach, uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie - 0,6.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok k_{PDI}*v_I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,8000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,0000

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	6	10,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	9	16,2000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,6000
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,600	9	5,4000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	8	14,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,0000
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,600	9	5,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,4000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	5	6,0000
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,200	7	8,4000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	8	4,8000
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,8000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,8000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,4200
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,4000
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,200	20	24,0000
	Spolu			180	175,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 175,62 / 180$	0,976
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 136\,879,50 \text{ €} * 0,976$	133 594,39 €

2.3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

2.3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Pri výpočte výnosovej hodnoty je vzhľadom na typ nehnuteľnosti (rodinný dom s bytmi) je uvažovaná doba úžitkovosti 10 rokov. Základná úroková sadzba EBC je od 08.05.2013 stanovená na 1,0%. Miera rizika za poslednú dobu výrazne stúpla, vzhľadom na dlhovou krízu štátov, ohrozenie eura ako meny. S uvážením dobrého stavu nehnuteľnosti, ale na druhej strane zo značnou vzdialenosťou od centra mesta, uvažujem s mierou rizika 5,0%.

Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom sa v čase vypracovania znaleckého posudku prenajímal len v časti (podkrovie) a zadávateľka znaleckého posudku predložila znalcovi podnájomnú zmluvu a výpis faktúr za určité obdobie. Z týchto faktúr som vyhotovila mesačné náklady za spotrebu plynu, vody, električky, internetu, odvoz komunálneho odpadu a daň za nehnuteľnosť.

Odhad ostatných nákladov je počítaný podľa doporučení uverejnených v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", ktorú vydala USI v Žiline a v publikácii "Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov" autora Dušana Majdúcha, vydanie ISBN 80 - 227 -2433 - 5 s prihliadnutím na typ nehnuteľnosti a jej dobrú bežnú údržbu.

Pri stanovení nákladov som vychádzala s odporučeniami uvedených vo vymenovanej odbornej literatúre a použila som nasledovné nákladové položky :

- daň z nehnuteľností je skutočný - dokladovaný,
 - poistenie budovy je počítané skutočné – dokladované,
 - náklady na dodávku energií, vodné a stočné, náklady na odvoz odpadov, čistenie budovy a pod. sa účtujú samostatne podľa skutočných nákladov
 - strata z možného nevyužitého nájomného počas doby úžitkovosti
- Podiel pozemku na výnose som v posudku neuvažovala.

Hrubý výnos:

Na 2.NP je v súčasnosti prenajatý priestor na bývanie o rozlohe 71,1 m². Prenajatý priestor tvorí samostatnú bytovú jednotku, kde sa nachádzajú 2 spálne, chodba, 1 kúpeľňa s rohovou vaňou + WC a v obývacom priestore sa nachádza kuchynská linka. V prílohe posudku je nájomná zmluva za prenájom 2. NP. V podnájomnej zmluve po dobu trvania podnájomu sa podnájomník zaväzuje platiť čiastku 450 Eur/mesiac a to vždy k 20 dni mesiaca. Zmluva je vyhotovená na 10 rokov.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [€/MJ, rok]	Nájomné spolu [€/MJ, rok]
Nájom za využívanie podkrovného priestoru	71,1	m ²	71,10	75,94	5 399,33

Hrubý výnos stavby: 5 399,33 - 0,00 = 5 399,33 €

Náklady:

Nákladové položky - sú doložené priamymi faktúrami dodávateľov energií, výpočtom podľa VZN mesta Kysucké Nové Mesto (dane z nehnuteľností, komunálny odpad), prehlásením vlastníka (vodné stočné). Hodnotu energií do nákladov započítavam, pretože hodnôt nájomného sú do výpočtu zahrnuté s hodnotou energií, ktoré nájomcovia neplatia nad rámec nájomného. Hodnota za spotrebu plynu je 30 Eur/mesiac, vody

10 Eur/mesiac, električka 20 Eur/mesiac, internet 5 Eur/mesiac, odvoz smetí 2,5 Eur/mesiac a daň z nehnuteľnosti 1 Euro/mesiac. Výška ročných nákladov na energie(plyn, voda, električka, internet, komunálny odpad, daň z nehnuteľnosti) je uvedená v tabuľke nákladov vrátane DPH.

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
Internet	60	60,00
Odvoz smetí	30	30,00
Daň z nehnuteľností	12	12,00
Kúrenie - plyn, TUV	360	360,00
Vodné –stočné	120	120,00
Elektrická energia	240	240,00
Náklady spolu:		822,00

Odhad straty:

Z dôvodu zhoršujúcej sa hospodárskej situácie v je reálny predpoklad zníženia dopytu po prenájme nehnuteľností. Preto zvyšujem vo výpočte hodnotu nevyužitého nájmu až na 3% z hodnoty hrubého výnosu.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	3% z 5 399,33	161,98

Odčerpateľný zdroj:

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
5 399,33	822,00	161,98	4 415,35

Výpočet výnosovej hodnoty:

Doba úžitkovosti:	10 r.
Zaťaženie daňou z príjmu:	2 %
Základná úroková sadzba ECB:	1 %
Miera rizika:	5 %
Kapitalizačný úrokomer:	$k = (2 + 1 + 5) / 100 = 0,0800$

Likvidačná hodnota:

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		133 594,39
Likvidačné náklady:		
Provízia za sprostredkovanie predaja	1,00 % z 133 594,39 €	1 335,94
Likvidačná hodnota:		132 258,45

Výnosová hodnota:

$$HV = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} + \frac{HL}{(1 + k)^n}$$

$$HV = 4\,415,35 * \frac{(1 + 0,0800)^{10} - 1}{(1 + 0,0800)^{10} * 0,0800} + \frac{132\,258,45}{(1 + 0,0800)^{10}}$$

$$HV = 29\,627,36 + 61\,261,25 = \mathbf{90\,888,61\,€}$$

2.3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb: 136 879,50 €

Výnosová hodnota: 90 888,61 €

Rozdiel: $((136\,879,50 - 90\,888,61) / 90\,888,61) * 100\, \% = 50,6\, \%$

Váha: Technická hodnota: $b = 1$

Váha: Výnosová hodnota: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_s = \frac{(5 * 90\,888,61) + (1 * 136\,879,50)}{5 + 1} = \mathbf{98\,553,76\,€}$$

2.3.1.3 POROVNÁVACIA METÓDA

Na porovnávajúcu metódu oceňovaného rodinného domu som si vybrala 3 podobné domy tomu oceňovanému. Porovnávacie kritérium som si zvolila úžitkovú plochu domu. Za ďalšie faktory ovplyvňujúce hodnotu porovnávaných nehnuteľností som si zvolila veľkosť úžitkových plôch domu, vek stavby, dispozičné zariadenia a lokalita, konštrukčné vyhotovenie. Z porovnávajúcej metódy sme vylúčili porovnávanie pozemok, lebo nás v posudku nezaujíma cena pozemku ale cena oceňovaného rodinného domu. Podklady k porovnaniu rodinných domov som využila z ponúk zverejnených na internete realitných kancelárií, aktualizovaného ku dňu 1.5.2013. Časť Dubie – Kysucké Nové Mesto sme v ponuke na internete nenašli. Je to zatiaľ novo vytvorená štvrť, kde v ponuke nie sú na predaj nehnuteľnosti. Vyhľadane a porovnávané nehnuteľnosti sú v dosť veľkom rozptyle od Dubia asi tak cca 5km.

Počet MJ stavieb: 199,00 m² UP

Zoznam porovnávaných stavieb:

RD KNM – Podstránie:

Rodinný dom sa nachádza v časti Kysucké Nové Mesto - Podstránie. Dom sa nachádza na pozemku o výmere 452 m² s vlastnou príjazdovou cestou a leží v blízkosti lesa a mestskej hvezdárne. Od domu je cca 100 m autobusová zastávka. Súčasťou domu je 2 garáž. Rodinný dom bol skolaudovaný v roku 2004, ako stavebný materiál bola použitá tehla. Celková obytná plocha 130 m² a výmera zastavanej plochy je 93 m². Dom má 3 spálne, 1 kuchyňu, obývaciu izbu, 2 * WC, 1 veľkú kúpeľňu s rohovou vaňou. Podlaha je

kombináciou plávajúcej podlahy a dlažby. Vykurovanie sa realizuje prostredníctvom kondenzačného kotla. Strecha domu je sedlová a ako krytinu použili od firmy BRAMAC. Okna drevené zdvojené.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:
Dátum k dokladu: 5. 5. 2013
Počet MJ stavieb: 130,00 m² UP
Cena stavby podľa dokladu: 117 000,00 €
Cena stavby na MJ: 850,00 €

RD Nesluša:

Rodinný dom nachádzajúci sa od Kysuckého Nového Mesta 5 km v dedine Nesluša. Súčasťou rodinného domu je garáž. Dom sa rozprestiera na pozemku o celkovej výmere 1301 m². Zastavaná plocha RD je 100m² a úžitková plocha 180 m². Dom bol skolaudovaný v roku 1998. RD je celý podpivničený s 2 NP. Strecha sedlová, ako krytina bola použitá škridla. Okna boli vymenené v roku 2010 za nové plastové zdvojené. V 1PP sa nachádza letná kuchyňa, kotolňa, pracovňa, dielňa. Na 1NP nájdeme vstupnú chodba, spálňa, obývacia izba, kuchyňa s barovým pultom, kúpeľňu so sprchovacím kútom, WC a špajzu. Na 2NP sa nachádza 2 detské izby, WC, kúpeľňa so sprchovacím kútom, 1 menšia miestnosť, ktorá slúži ako pracovňa. Dom je zhotovený z pálenej tehly.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:
Dátum k dokladu: 5. 5. 2013
Počet MJ stavieb: 180,00 m² UP
Cena stavby podľa dokladu: 115 000,00 €
Cena stavby na MJ: 638,89 €

RD Neslušská cesta, KNM:

Rodinný dom v peknom prostredí v Kysuckom Novom Meste. Rodinný dom bol kolaudovaný v roku 2006, ako stavebný materiál bol použitý Ytong. Celková výmera dosahuje 452 m², z toho obytná plocha 144 m² a výmera pozemku 359 m². Dispozícia prízemí: obývacia izba, kuchyňa s komorou, toaleta s umývadlom, hala so schodišťom. Dispozícia poschodia: 3 izby, priestranná kúpeľňa s toaletou, chodba, schodište. Ďalším poschodím je povala, ktorá poskytuje priestor pre uskladnenie vecí. Obývacia izba je sčasti prepojená s kuchyňou a má prípravu pre výstup na plánovanú terasu. Kúpeľňa na poschodí má zabudované podlahové kúrenie, má rohový vaňu a je odvetraná okenným otvorom. Dom má plastové okná, podlaha je kombináciou plávajúcej podlahy a dlažby. Vykurovanie sa realizuje prostredníctvom kondenzačného kotla, ktorý zabezpečuje nízke mesačné náklady. Nehnuteľnosť má sedlovú strechu s kanadským šindľom, vonkajšia omietka je vápenná. Záhrada má výmeru 359 m², s možnosťou dobudovania terasy a altánku. Na pozemku sa nachádza vlastná studňa, taktiež žumpa (možnosť napojenia na kanalizáciu), garáž na DO pre 1 auto. Nad garážou sa nachádza ďalší priestor pre uskladnenie vecí. Dom má výbornú orientáciu, je slnečný po celý deň. V prípade záujmu je k dispozícii ihneď.

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
Identifikácia dokladu:
Dátum k dokladu: 5. 5. 2013
Počet MJ stavieb: 144,00 m² UP

Cena stavby podľa dokladu: 119 900,00 €
 Cena stavby na MJ: 832,64 €

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby:

Faktory ovplyvňujúcu východiskovú hodnotu stavieb:

RD KNM – Podstránie:

- RD na Podstraní je vyhovujúci vďaka svojmu umiestneniu, tento dom je od centra mesta KNM asi 0,5 km, má dobrú dostupnosť k autobusovému nástupišťu a preto mu dávam východiskovú hodnotu stavby +10%.
- V blízkosti RD sa nachádza mestská hvezdáreň. Je to novo vybudovaná časť mesta a tým, že je mierne vo svahovom teréne je pekný výhľad na mesto. Preto dávam +10%.
- V rodinnom dome sa nenachádza suterén, preto v konštrukčnom vyhotovení dávam -5%.
- Dom je orientovaný na východnú stranu, preto nemá možnosť byť v poobedňajšom čase moc osvetlený, dávam -5%.

RD Nesluša:

- RD nachádzajúci sa v Nesluši je dosť nevyhovujúci, koly svojej polohe. Je vzdialený od mesta 5 km a doprava autobusom počas dňa premáva 5krát do dňa, preto dávam -10%.
- Dom susedí s problematickými občanmi v okolí, preto dávam -5%.
- Zlá dispozičná orientácia domu, dávam -5%.
- RD nemá dokončené všetky podlahové plochy (v časti pivnice je len betónový poter bez dlažby) a nemá dokončenú vodorovnú izoláciu okolo domu, preto dávam -10%.

RD Neslušská cesta – KNM:

- RD sa nachádza na Neslušskej ceste, ktorá je priamo napojená na hlavnú cestu do centra mesta, preto dávam 0 %.
- RD je priamo umiestnený pri hlavnej ceste, z ktorej je počuť dobre hluk aut, prašnosť a preto dávam -5%.
- Dom má výbornú orientáciu, je slnečný po celý deň a preto dávam + 5%.
- RD sa nachádza podlahové kúrenie a má svoju vlastnú studňu (na polievanie záhradky a naplnenie montovaného bazéna cez leto), žumpu a preto dávam + 5%.

Koeficient pre úpravu východiskovej hodnoty stavieb:

Názov faktora	RD KNM - Podstránie	RD Nesluša	RD Neslušská cesta, KNM
Vzťah ku centru	10,0000	-10,0000	0,0000
Atraktivita polohy	10,0000	-5,0000	-5,0000
Orientácia k svetovým stranám	-5,0000	-5,0000	5,0000
Konštrukčné vyhotovenie	-5,0000	-10,0000	5,0000
Spolu:	10,0000	-30,0000	5,0000
Zhrnutie:			
Ponuková cena [€]	119 000,00	115 000,00	119 900,00
Ponuková cena na MJ [€/m ² UP]	850,00	638,89	832,64
Ponuková cena upravená o vplyvy faktorov [€/m ² UP]	935,00	447,22	874,27
Priemerná porovnávacía hodnota = VŠHMJ			752,16 €/m² UP

VYHODNOTENIE:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_S = 199 \text{ m}^2 \text{ UP} * 752,16 \text{ €/m}^2 \text{ UP}$	149 679,84
Spolu:		149 679,84

3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciacie	133 594,39
Porovnávací metóda	149 679,84
Kombinovaná metóda	98 553,76

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola vybratá a použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá najreálnejšie odráža stav na trhu s nehnuteľnosťami na trhu v danej lokalite.

Porovnávací metóda bola vylúčená z dôvodu :

- domy nie sú rovnakej lokalite
- ich konštrukčné vyhotovenie nie je celkom vhodné na porovnanie

Kombinovaná metóda bola vylúčená z dôvodu :

- predmetný rodinný dom nie je vhodnou nehnuteľnosťou na prenájom
- v dome je prenajaté len jedno podlažie
- nájomníkom je osoba v príbuzenskom vzťahu, čo nezodpovedá realitnému trhu
- výsledná hodnota kombinovanej metódy nezodpovedá reálnej hodnote hodnoty podobných nehnuteľností, ktoré sa v danej lokalite predali za posledné obdobie, ale z ktorých mi nebolo možné zabezpečiť relevantné doklady pre posudzovanie (ústne údaje mám od majiteľov susedných objektov)

VŠH stavieb = 133 594,39 €

2.3.2 POZEMKY**2.3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.3.2.1.1.1 Zastavaná plocha a nádvorie****POPIS****Stavebno - technický popis:**

Pozemok je podľa LV č. 7355 vedené ako: parcela č. 2733/7 - zastavané plochy a nádvorie a parcela . Pozemok sa nachádzajú v k. ú. Kysucké Nové Mesto, v intraviláne obce Kysucké Nové Mesto - Dubie v jej SZ časti, vzdialenej od centra obce cca 2,5 km . Pozemok je predposledným pozemkom v ulici v sústredenej zástavbe rodinných domov v intraviláne obce Kysucké Nové Mesto. Pozemok je mierne svahový a je prístupný z časti asfaltovej a z časti kamenistej komunikácie, ktorá je priamo napojená na hlavnú cestu do Kysuckého Nového Mesta. Dom je napojený na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plyn a rozvod elektrickej energie.

Pozemok sa nachádza vo veľmi vhodnej lokalite na bývanie. Na pozemku na parcele č. 2733/7 je postavený trojpodlažný, rodinný dom č.s.87, ktorý má štandardné vybavenie. Dopravné spojenie s krajským mestom Žilina vzdialeným 10 km je miestnou autobusovou dopravou v dosahu do 15 min. alebo vlakovou dopravou. Pozemok je mierne svahovitý, oplotený.

Vzhľadom na blízkosť obce Kysucké Nové Mesto od krajského mesta Žilina a zvýšený dopyt po pozemkoch v tomto katastri zvyšujem v súlade s metodickým pokynom ÚSI Žilina úradnú jednotkovú cenu pozemkov v obci Kysucké Nové Mesto z 50,- Sk / m² na 50%hodnoty úradnej jednotkovej ceny v meste Žilina, t.j. $0,50 \times 26,56 = 13,28$ €/m².

Vysoké napätia prechádza susediacimi pozemkami, vďaka ktorému je zabránená výstavba domov nad oceňovaným rodinným domom. V časti LV v C (pozemok je zastavaná plocha s nádvorím) katastru nehnuteľností je pozemok bez zápisu ťarchy, alebo na LV - E (pozemok je využívaný, ako záhrada) je zapísaná ťarcha.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2733/7	zastavaná plocha a nádvorie	200	200,00	1/1	200,00

Obec:

Kysucké Nové Mesto

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. 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	1,20
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 poloha	1,20
k_l koeficient druhu pozemku	zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov	- pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.) - svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy - ochranné pásma, stavebná uzáva, chránená krajinná oblasť	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00$	2,1600
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 2,1600$	28,6800 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 200,00 \text{ m}^2 * 28,68 \text{ €/m}^2$	5 736,00 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : RD s prísl. č.s.87 na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto

Názov : RD s prísl. č.s.87 na parcele č. 2733/7 k.ú. Kysucké Nové Mesto

Adresa : 024 01 Kysucké Nové Mesto, Dubie 87

Vlastník : Jozef Šustek r. Šustek, Bc. Ľubica Šusteková r. Mahríková, Dubie 87, Kysucké Nové Mesto, PSČ 024 01, SR

Užívateľ : manželia

Vypis z KN : LV č. 7355 KN Kysucké Nové Mesto zo dňa 01.05.2013

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD č.s. 87 na par.č. 2733/7 k.ú.KNM	1110 Jednobytové budovy	200	86,4	3

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	2733/7	200,00
Zastavaná plocha		0,00

3.2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou :	149 679,84 €
Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou :	98 553,76 €
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :	133 594,39 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola vybratá a použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá najreálnejšie odráža stav na trhu s nehnuteľnosťami na trhu v danej lokalite.

Porovnávací metóda bola vylúčená z dôvodu :

- domy nie sú rovnakej lokality
- ich konštrukčné vyhotovenie nie je celkom vhodné na porovnanie

Kombinovaná metóda bola vylúčená z dôvodu :

- predmetný rodinný dom nie je vhodnou nehnuteľnosťou na prenájom
- v dome je prenajaté len jedno podlažie
- nájomníkom je osoba v príbuzenskom vzťahu, čo nezodpovedá realitnému trhu
- výsledná hodnota kombinovanej metódy nezodpovedá reálnej hodnote hodnoty podobných nehnuteľností, ktoré sa v danej lokalite predali za posledné obdobie, ale z ktorých mi nebolo možné zabezpečiť relevantné doklady pre posudzovanie(ústne údaje mám od majiteľov susedných objektov)

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

5 736,00 €

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

3.3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD č.s. 87 na parcele. č. 2733/7, k.ú. KNM	120 040,20
Pozdĺžne oplozenie drevené na parcele č. 2733/7	7 007,94
Pozdĺžne oplozenie pletivé na parcele č. 2733/7	3 523,38
Vodovodná prípojka	795,05
Kanalizačná prípojka	1 157,48
Prípojka NN	463,23
Plynová prípojka	270,38
Predložené vstupné schody	336,73
Pozemky	
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2733/7 (200 m ²)	5 736,00
Spolu VŠH	139 330,39
Zaokrúhlená VŠH spolu	139 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **139 000,00 €**Slovom: **Jedenstotridsaťdeväťtisíc Eur****3.4. MIMORIADNE RIZIKÁ****3.4.1 MIMORIADNE RIZIKÁ**

Dom je v súčasnosti obývaný. Dom je pravidelne vetraný a udržiavaný. V dome sú ukončené všetky stavebné práce - podlahy, omietky, terénne úpravy.... V danej lokalite neboli znalcom zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností. LV č. 7533v časti Tarchy je bez zápisu.

Iné riziká som nezistila.

V Žiline dňa 10.5.2013

Bc. Katarína Šusteková

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7355 , vyhotovený cez Katastrálny portál GKÚ Bratislava, zo dňa 01.05.2013, 1x A4
- 4.2. Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. 4-7/21 v k.ú. Kysucké Nové Mesto , vyhotovený Správou katastra Kysucké Nové Mesto, zo dňa 01.05.2013, 1x A4
- 4.3. Projektová dokumentácia Rodinný dom – Jozef Šustek s manželkou, Dubie 87, v rozsahu, pôdorys 1PP suterénu, pôdorys 1NP prízemia, 2NP pôdorys , rez A-A, schválená v stavebnom konaní 30.7.1999, 4 x A4
- 4.4. Podnájomná Zmluva, 2*A4
- 4.5. Doklady o nákladoch za určité obdobie (plyn, voda, električka, odvoz smetí, daň za nehnuteľnosť a internet)
- 4.6. Doklady na porovnanie domov z internetovej stránky, 2 x A4
- 4.6. Fotodokumentácia zo dňa 25.04.2013, 2 x A4

GKÚ Bratislava

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Kysucké Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KYŠUCKÉ NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia: 01.06.2013

Katastrálne územie: Kysucké Nové Mesto

Čas vyhotovenia: 10:37:12

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7355**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

				Stavby		
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby	
87	5733/ 7	10	rodin. dom č. 87			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 87 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 8748.

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBYPor. číslo Príslušisko, meno (názov), rodné príslušisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídliť) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	ŠUSTEK JOZEF A LURICA R. MAHRÍKOVÁ ULLIPOVÁ Č. 834/H	1 / 1
Dátum narodenia :	28.03.1984	Dátum narodenia : 18.01.1988
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZÁPIS ROD.DOMU-1281/00	

ČASŤ C: TARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 LV-8748

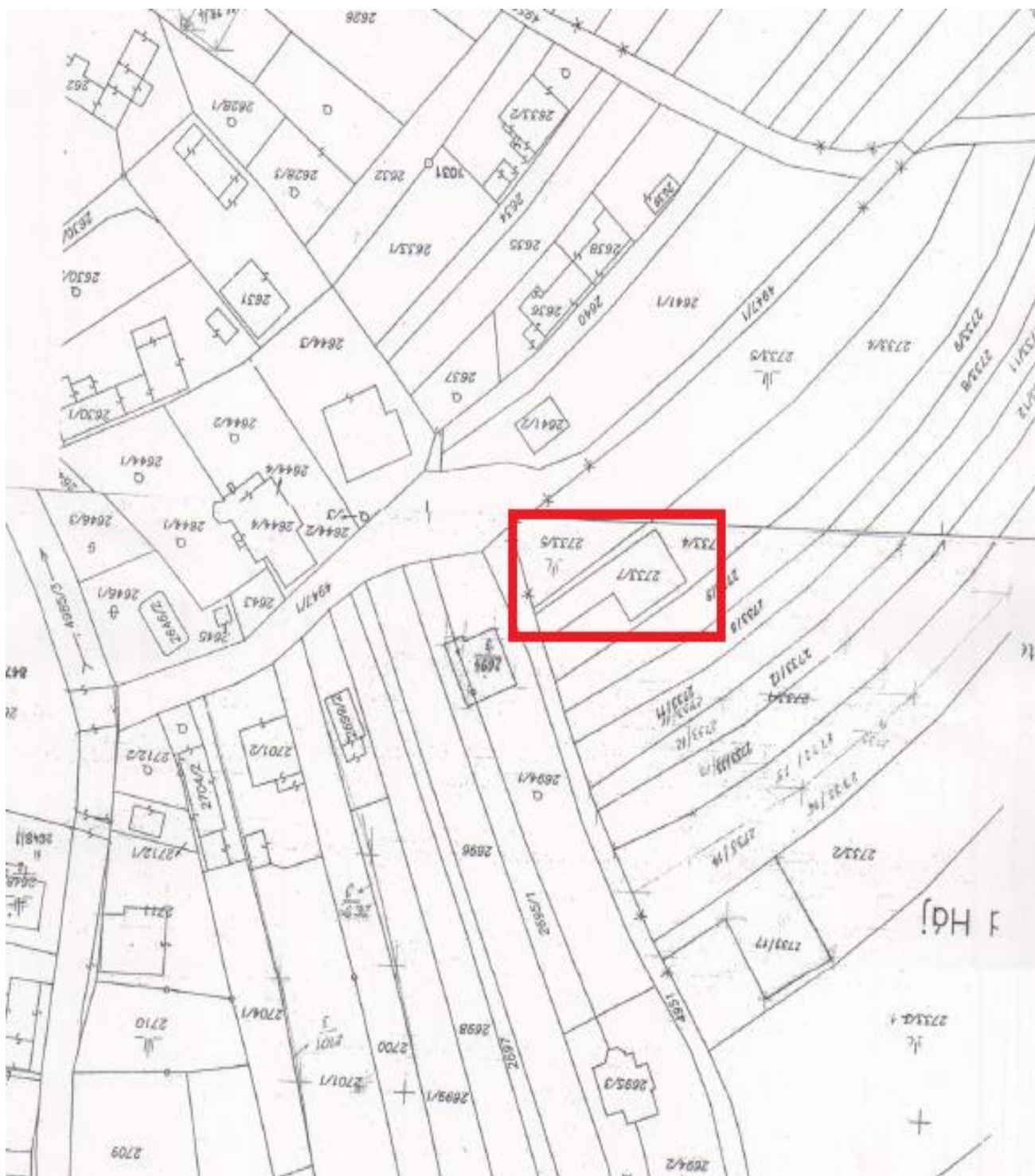
Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

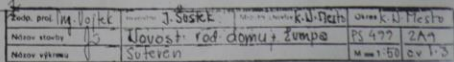
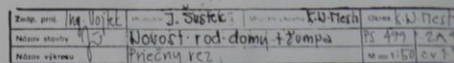
1/1

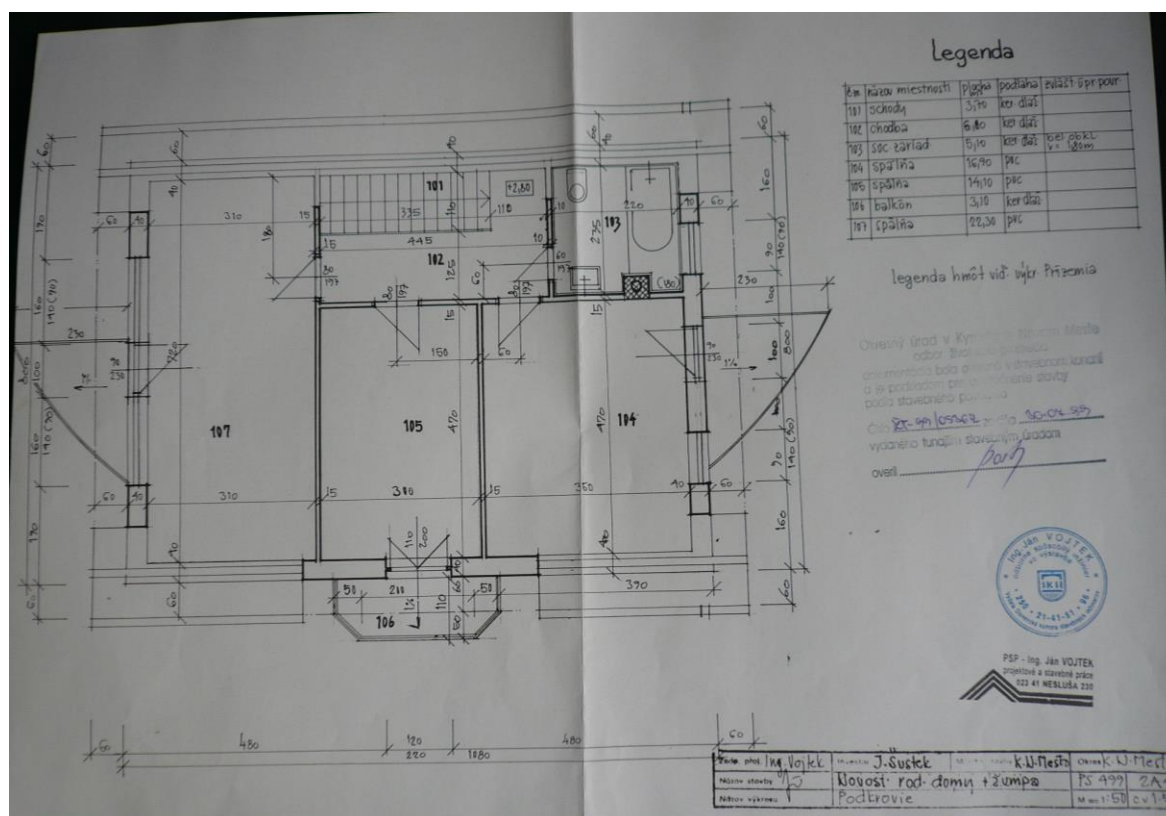
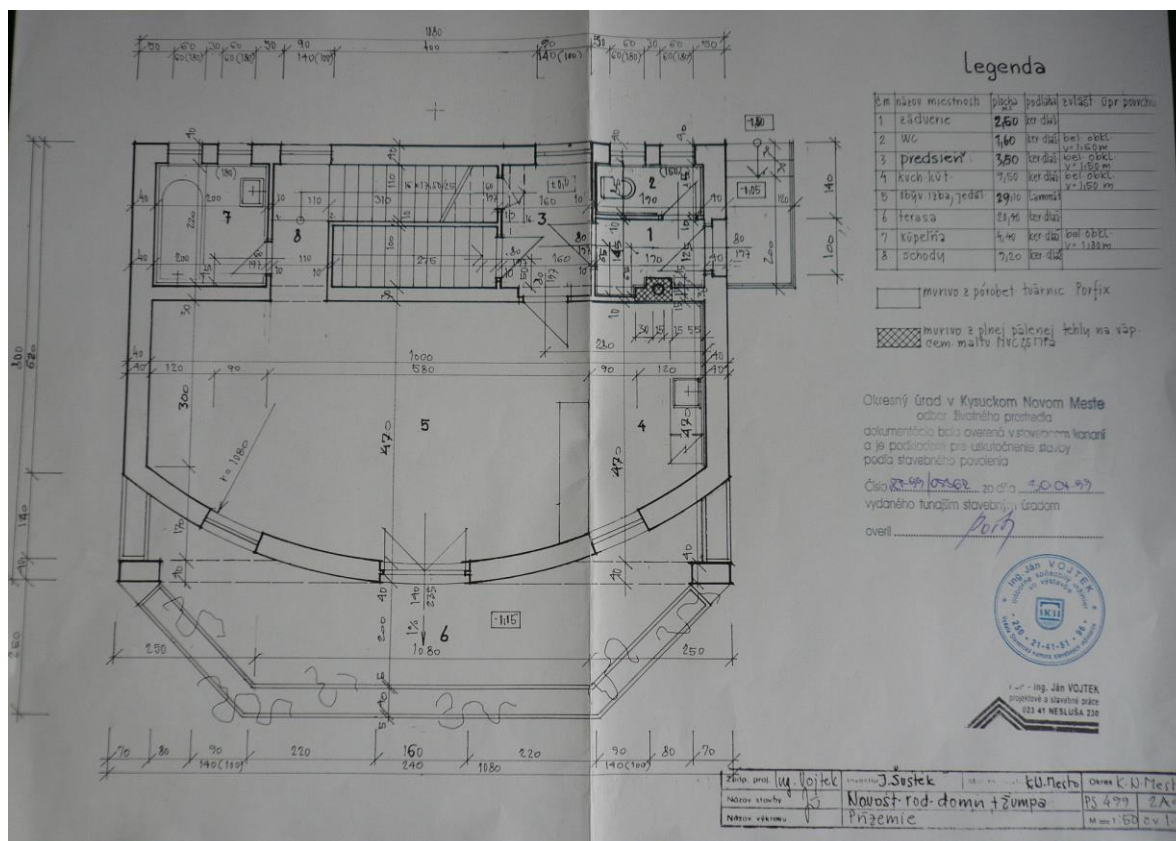
Aktualizácia katastrálneho portálu: 26.04.2013



Rd č.p.87, k.ú. Kysucké Nové Mesto, Dubie 87, Kysucké Nové Mesto

Výkresová dokumentácia z roku 1999





Prenajímateľ: meno, rodné číslo, bydlisko

Bc. Ľubica Šusteková,
Rod.č.56 224719,
Dubie 87,
024 01 Kysucké Nové Mesto.

Podnájomca: meno, rodné číslo, bydlisko

Fero Mrkvička,
Rod.č.28 645973,
Ulica 1.mája 624/1,
023 02 Bytča

Uzavreli dňa 1.septembra 2012 túto zmluvu o podnájme bytovej jednotky nachádzajúcej sa v rodinnom dome.

(uzavretá podľa §719 a násl. občianskeho zákonníka v platnom znení)

I.Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je byt 3 +kk s príslušenstvom v 2 podlažnom dome č. p. 87, v ulici Dubie v obci Kysucké Nové Mesto, dvere číslo 1, umiestnený na severnej strane domu. Príslušenstvo bytu tvorí: Kúpeľňa + WC, 2x spálňa, obývacia izba s kuchyňou.

II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Byt, ktorý je predmetom podľa tejto zmluvy prenajíma prenajímateľ podnájomcovi na dobu určitú od 1.9.2012 do 1.9.2022. Prenajímateľ odovzdá byt podnájomcovi v stave vhodnom k riadnemu užívaniu. Podnájomca sa so stavom prenajímaného bytu zoznámil a v tomto stave ho preberá.

2. Podnájomca sa zaväzuje platiť po dobu trvania podnájmu čiastke 450 Eur mesačne (vrátane: vody, plyn, električka, internet, odvoz smetí) na účet prenajímateľa č. 12 2352 vedený Tatrabankou v Kysuckom Novom Meste, a to vždy k 20. dňu mesiaca, predchádzajúcemu mesiacu za ktorý sa podnájom platí.

3. Podnájomca sa zaväzuje užívať byt riadne a vykonávať všetky povinnosti spojené s užívaním bytu vrátane uskutočnenia drobných opráv, ktoré by inak boli povinnosťou prenajímateľa.

4. Pred uplynutím doby podnájmu je možné zmluvu s okamžitou účinnosťou vypovedať len v nasledujúcich prípadoch:

a) Prenajímateľ môže podnájom okamžite vypovedať pokiaľ podnájomca neplní povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,

V ostatných prípadoch je výpovedná lehota 3 mesiace.

5. Po skončení doby podnájmu odovzdá podnájomca prenajímateľovi byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu.

III. Záverečné ustanovenia

1. Účinky tejto zmluvy nastanú okamžikom podpisu.
2. Táto Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, každý účastník obdrží 1 vyhotovenia.
3. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že si text zmluvy dôkladne prečítali, s obsahom súhlasia a že táto zmluva bola uzavretá podľa ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho pod ňu pripojujú svoje podpisy.

V Kysuckom Novom Meste dňa 1.9.2012.

.....
prenajímateľ

.....
podnájomca

*predloha podnájomnej zmluvy bola použitá zo stránky <http://vzory-zmluv.slovenskainzercia.sk/zmluvy-o-prenajme/zmluva-od-podnajme/>

Faktúry za určité obdobie: plyn, voda, elektrika, odvoz smetí a internet



Zmluvný účet číslo: 6100730943
(prosím uviesť pri platbe ako variabilný symbol)

Vyúčtovacia faktúra: 7424075453

Zákaznícke číslo: 5100825261
(prosím uviesť pri kontakte s SPP, a.s.)

Dodávateľ:

Slovenský plynárenský priemysel, a.s. Org. kód 125 05 000
Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava
Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, číslo
voľby: 2749/B

iČO: 35815258
DIČ: 2020259602
iČ DPH skupiny: SK7020000372
Číslo účtu: 10920291510200
Banka: Všeobecná úverová banka, a.s.
Forma úhrady: SPPÚ - inkaso
Konštantný symbol: 0308
Druh dodávky: Zemný plyn

Odberateľ:

Pisomný kontakt: LUBICA SUSTEKOVÁ
Dubie 87/87
024 01 Kysucké Nové Mesto 1

**Adresa trvalého
býdliška:** LUBICA SUSTEKOVÁ
Dubie 87/87
024 01 Kysucké Nové Mesto

iČO:
DIČ:
iČ DPH:
Bankové spojenie:

Odberné miesto: 4100742203
Číslo mesta spojenia: 3100738078
PCO: SKSPPD45000520012890
Adresa: Dubie 87/87
024 01 Kysucké Nové Mesto

Faktúra vyhotovená dňa: 23.6.2011
Odoslaná dňa: 23.6.2011
Splatná dňa: 31.7.2011
Fakturačné obdobie: 19.6.2010 - 18.6.2011
Číslo cyklu: R06

Prehľad spotreby								
Číslo meradla (a)	Obdobie (b)		Počiatočný stav meradla (c)	Konečný stav meradla (d)	Nameraný odber plynu (e) = (d)-(c)	Propočítaný odber plynu (f)	Priemerné spaľovacie teplo objemové (g)	Dodané množstvo energie v plyne (h) = (f) x (g)
	od	do	(m³)	(m³)	(m³)	(m³)	(kJWh.m⁻³)	(kWh)
225087302100	19.6.2010	27.7.2010	22 580	22 730	170	166	10,005	1 700
670078408910	28.7.2010	31.12.2010	1	637	636	916	10,005	9 714
670078408910	1.1.2011	18.6.2011	937	2 199	1 232	1 206	10,610	12 796
Spotreba celkom					2 338			24 279

Propočítaný odber plynu (f) predstihuje nameraný odber plynu (e) vzhľadom na objemovú propočítavosť číslom 0,879

Fakturované čiastky									
Obdobie		Počet mes./ dní	Dodané množstvo energie v plyne	Druh tarify	bez DPH				
					Fixná mesečná sadzba (FMS)	Sadzba za odoberatý plyn	Celková suma za FMS	Suma za dodané množstvo energie v plyne	Spolu
od	do	(mes./dní)	(kWh)		(EUR/mes)	(EUR/kWh)	(EUR)	(EUR)	(EUR)
19.6.2010	31.12.2010	196 dní	11 474	D3	6,44240000	0,03390000	41,23	388,97	430,20
Základ dane pre DPH 19%									430,26
1.1.2011	18.6.2011	169 dní	12 796	D3	6,46000000	0,03580000	38,18	425,54	491,72
Základ dane pre DPH 20%									491,72

Finančné vyrovnanie		
Základ dane pre DPH 19 %		-430,20 EUR
DPH 19 %		81,74 EUR

Finančné vyrovnanie	
Základ cena pre DPH 20 %	491,72 EUR
DPH 20 %	98,34 EUR
Suma za regulované dodávky a služby	590,06 EUR
Suma za ner regulované dodávky a služby	0,00 EUR
Celkom s DPH	1 102,00 EUR
Fakturovaná suma	1 102,00 EUR
Prijaté preddávkové platby za opakované dodávky	913,00 EUR
Nedoplatok	189,00 EUR

Prehľad uhradených preddávkových platieb za opakované dodávky			
Dátum splatnosti preddávky	Výška preddávky (EUR)	Uhradené (EUR)	Dátum úhrady
31.7.2010	83,00	83,00	19.7.2010
31.8.2010	83,00	83,00	18.8.2010
30.9.2010	83,00	83,00	20.9.2010
31.10.2010	83,00	83,00	19.10.2010
30.11.2010	83,00	83,00	18.11.2010
31.12.2010	83,00	83,00	17.12.2010
31.1.2011	83,00	83,00	19.1.2011
28.2.2011	83,00	83,00	17.2.2011
31.3.2011	83,00	83,00	17.3.2011
30.4.2011	83,00	83,00	19.4.2011
31.5.2011	83,00	83,00	18.5.2011
Spolu		913,00	EUR

Harmonogram budúcich preddávkových platieb za opakované dodávky											
Splatnosť	31.07.11	31.08.11	30.09.11	31.10.11	30.11.11	31.12.11	31.01.12	29.02.12	31.03.12	30.04.12	31.05.12
Čiastka (EUR)	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00
Spolu	1 250,00										

Historická spotreba				
odberné miesto	obdobie od	obdobie do	m ³	kWh
4100742203	18.6.2009	18.6.2010	2 153	22 351

Referenčná spotreba v jednotlivých fakturačných obdobiach								
Fakturačné obdobie	druh tarify							
	D1		D2		D3		D4	
	m ³	kWh	m ³	kWh	m ³	kWh	m ³	kWh
19.1.2009 - 18.1.2010	61	648	1 053	11 153	2 742	29 035	8 278	87 650
19.2.2009 - 18.2.2010	61	649	1 048	11 113	2 729	28 907	8 232	87 241
19.3.2009 - 18.3.2010	61	649	1 055	11 187	2 746	29 117	8 290	87 691
19.4.2009 - 18.4.2010	61	649	1 046	11 090	2 720	28 836	8 208	87 018
19.5.2009 - 18.5.2010	61	649	1 073	11 373	2 807	29 752	8 485	89 947
19.6.2009 - 18.6.2010	61	648	1 067	11 627	2 857	30 298	8 528	91 452
19.7.2009 - 18.7.2010	61	648	1 100	11 665	2 859	30 303	8 524	91 418
19.8.2009 - 18.8.2010	61	648	1 094	11 599	2 803	30 239	8 516	91 325
19.9.2009 - 18.9.2010	61	648	1 081	11 562	2 806	30 278	8 530	91 507

SEVAK
VEROSLOVENSKÉ VODÁRNE A KANALIZÁCIE, a. s.
Brická cesta 1960, 010 57 Žilina

IČO: 36 672 297, DIČ: 2022238900, IČ DPH: SK202238900
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.: Sa, vl. č. 10546/L
Bankové spojenie: ČSOB a. s. Bratislava, číslo účtu: 25788033/7500
Telefón: + 421 (0) 41 707 17 71

POZOR zmena bankového spojenia - platby žiadame realizovať na: ČSOB a.s. Bratislava, číslo účtu: 25788033 / 7500.

FAKTÚRA za vodné a stočné			
Odberateľ: Číslo zmluvy: ŠUSTEK JOZEF			
DUBIE 87 024 01 KYSUCKÉ NOVÉ MESTO	ŠUSTEK JOZEF DUBIE 87 024 01 KYSUCKÉ NOVÉ MESTO		
Číslo faktúry: 3120036002			
Dátum vystavenia: 31.05.2012	Dátum odoslania: 05.06.2012		
Dátum splatnosti: 22.06.2012			
Dátum dodania tovaru, služby: 31.05.2012			
Číslo odberu	Odpočet Od-Do	Párovacie číslo faktúry	Číslo vodomera
	31.08.11-31.05.12		240 - 310
			% Objem
			100,0 70
			Vodné EUR/m ³
			0,8408
			58,80
			Stočné EUR/m ³
			0,8408
			66,50
Adresa odberu: DUBIE 87, KYSUCKÉ NOVÉ MESTO			
Suma s DPH: 150,36 EUR			
Prijaté preddávky:			
Celkom fakturované :	Sadzba DPH	Základ DPH	Čiastka DPH
m ³ EUR			
vodné 70 58,80			
stočné 70 66,50	20 %	125,30	25,06
Vystavil: ŠKORÍKOVÁ Emília	DPH faktúry:	125,30	25,06
Telefón: 041/7071771, 7071711	DPH záloh:	0,00	0,00
E-mail: emilia_skorikova@sevak.sk	Spolu:	125,30	25,06
	Suma bez DPH:	125,30 EUR	
	Čiastka DPH:	25,06 EUR	
	Zaokrúhlenie:	0,00 EUR	
	Suma s DPH:	150,36 EUR	
	Zahnutá záloha:	0,00 EUR	
	K ÚHRADE:	150,36 EUR	

DOMÁCNOSTI
Kategória D

**FAKTÚRA ZA DODÁVKU
A DISTRIBÚCIU ELEKTRINY - originál**

Telefón: 0850 111 466, 0906 252 525
Fax: 041/ 519 2595
E-mail: domcnosti@sse.sk
Poruchová linka: 0800 159 000 (nonstop)
www.sse.sk

Identifikácia zmluvných strán

Dodávateľ:
Stredoslovenská energetika, a.s.
Pri Rajbertke 859/149, Žilina 010 47
IČO: 36 403 006
DIČ: 2020109662
IČ DPH: SK2020109662
Bankové spojenie:

Peňažný ústav	Predčísle	Číslo účtu	kód
VÚB banka	19	703432	0200
ČSOB a.s.		202476683	7500
DEXIA banka a.s.		339518001	5930
UniCredit Bank		6618321014	1111
Tatra banka a.s.		2621100469	1100
Slov sporiteľňa, a.s.		0423703090	0800

Zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Žilina
Oddiel: Sa, Vložka: 10329/L

Odberateľ:
JOZEF ŠUSTEK a Ľubica
Dubie 87/ 1
024 01 Kysucké Nové Mesto

Číslo SIPO:

Údaje o odbernom mieste:
Číslo odberného miesta:
EIC kód: 2425571128802009
Číslo zmluvy: 7112880 1
Názov OM: ŠUSTEK JOZEF

Adresa odberného miesta:
Dubie 87/ 1
024 01 Kysucké Nové Mesto

STREDOSLOVENSKÁ ENERGETIKA

Podané dňa: 21.06.2011
Žilina 12

JOZEF ŠUSTEK a Ľubica
Dubie 87/ 1
024 01 Kysucké Nové Mesto

Účtovné položky

Fakturačné obdobie: 03.06.2010 - 16.06.2011
Sadzba za dodávku elektriny: 002
Tarifa za distribúciu elektriny: D2

	Základ dane	Celkom vrátane DPH
Spolu za dodávku a distribúciu elektriny:	521,09 EUR	622,50 EUR
Zaplatené zálohy:		-539,00 EUR
Finančné vysporiadanie : Nedoplatok		83,50 EUR

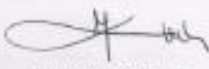
Variabilný symbol 71128802030

Spôsob úhrady : Inkasný príkaz
Dátum vyhotovenia : 17.06.2011
Dátum odoslania : 20.06.2011
Dátum splatnosti : 04.07.2011
Dátum dodania : 16.06.2011

Prehľad o zaplatených predbežných platiach

Dátum	15.07.2010	15.08.2010	14.09.2010	15.10.2010	15.11.2010	15.12.2010	17.01.2011	15.02.2011
Časťka	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR
Dátum	15.03.2011	15.04.2011	15.05.2011					
Časťka	49,00 EUR	49,00 EUR	49,00 EUR					

Stredoslovenská energetika
akciová spoločnosť Žilina
232


Ing. Mária Krišková
riadiťel
Sekcia Operácie

Údaje pre DPH:

Celkové dodanie	% DPH	Základ dane [EUR]	DPH [EUR]	Celkom [EUR]
29	241,40	53,47	334,87	
29	239,69	47,94	287,63	

Poradové číslo faktúry: 2011 2920 061011387 1

rl+ mínus)

Obec (adresa sídla) :	Mesto Kysucké Nové Mesto Námestie slobody 94 024 01 Kysucké Nové Mesto	V Kysuckom Novom Meste 10. 4. 2012
Vybavuje:	Z. Svrčková, M. Chovancová	Doručenka
Telefón:	420 72 29	
Číslo konania:	2193/2012	

LUBICA ŠUSTEKOVÁ

Dubie 87

024 01 Kysucké Nové Mesto

Rozhodnutie č. 2111202193

Mesto Kysucké Nové Mesto podľa § 81 ods. 1 zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Kysucké Nové Mesto č. 17/2008 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady

vyrubuje

Meno a priezvisko: LUBICA ŠUSTEKOVÁ
Adresa trvalého pobytu: Dubie 87
024 01 Kysucké Nové Mesto

Dátum narodenia:

miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
v sume: 55,22 eura na obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2012.

Výpočet poplatku:

0,0451 eura za osobu a kalendárny deň.

Výška poplatku na rok: 0,0451 eura x 366 dní = 16,5066

Dátum narodenia	Priezvisko, Meno, Titul	Kategória	Plati od	Plati do	Suma [Eur]
	ŠUSTEKOVÁ LUBICA	Poplatok	1.1.2012	31.12.2012	16,5000
	ŠUSTEK JOZEF	Poplatok	1.1.2012	31.12.2012	16,5000
	ŠUSTEK JOZEF	Študent	1.1.2012	31.12.2012	5,7200
	ŠUSTEKOVÁ KATARÍNA	Poplatok	1.1.2012	31.12.2012	16,5000
	Počet osôb : 4				55,2200

Správca dane:	Mesto Kysucké Nové Mesto Námestie slobody 94 024 01 Kysucké Nové Mesto	V Kysuckom Novom Meste dňa 21.5.2012
Vybavuje:	Ságová, Bobáková, Šramková	
Telefón:	041/4207227	
Číslo konania:	1432/2012	

ŠUSTEKOVÁ LUBICA
Dubie 87
024 01 Kysucké Nové Mesto

ROZHODNUTIE č. 2019201432

Správca dane podľa § 20 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „daňový poriadok“) a všeobecne záväzného nariadenia Mesta Kysucké Nové Mesto č. 13/2008 o dani z nehnuteľností v y r u b u j e

daňovníkovi:
Meno a priezvisko: ~~ŠUSTEKOVÁ LUBICA~~ ŠUSTEKOVÁ LUBICA
Adresa trvalého pobytu: ~~ŠUSTEKOVÁ LUBICA~~ Dubie 87, 024 01 Kysucké Nové Mesto
Dátum narodenia: ~~14.04.1969~~

daň z nehnuteľností na rok 2012 takto:

I. Daň z pozemkov

Predmet dane	Výmera v m ²	Základ dane	Daň
A - orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady (§ 6 ods. 1 písm. a) zákona)	1 457,00	524,67	2,82
B - trvalé trávne porasty (§ 6 ods. 1 písm. b) zákona)	834,00	43,45	0,21
C - záhrady (§ 6 ods. 1 písm. c) zákona)	0	0	0,00
D - lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy (§ 6 ods. 1 písm. d) zákona)	0	0	0,00
E - rybníky v chovom rýb a ostatné hospodárske využívané vodné plochy (§ 6 ods. 1 písm. e) zákona)	0	0	0,00
F - zastavané plochy a nádvoria (§ 6 ods. 1 písm. f) zákona)	120,00	556,80	1,72
G - stavebné pozemky (§ 6 ods. 1 písm. g) zákona)	0	0	0,00
H - ostatné plochy okrem stavebných pozemkov (§ 6 ods. 1 písm. h) zákona)	0	0	0,00
Celkom			4,75

II. Daň zo stavieb

Predmet dane	Základ dane v m ²	Daň
A - stavby na bývanie (§ 10 ods. 1 písm. a) zákona)	0	0,000
B - stavby na pôdohospodársku produkciu (§ 10 ods. 1 písm. b) zák.)	0	0,000
C - chaty (§ 10 ods. 1 písm. c) zákona)	0	0,000
D - garáže (§ 10 ods. 1 písm. d) zákona)	0	0,000
E - priemyselné stavby (§ 10 ods. 1 písm. e) zákona)	0	0,000
F - stavby na ost. podnik. a zárobk. činnosť, skladovanie a administratívu (§ 10 ods. 1 písm. f) zákona)	0	0,000
G - ostatné stavby (§ 10 ods. 1 písm. g) zákona)	0	0,000
H - viacúčelová stavba (§ 12 ods. 6 zákona)	0	0,000
Celkom		0,000



Faktúra za služby pevnej siete

Slovak Telekom, a.s., Kanišova 10, 825 13 Bratislava, Obchodný register vedený pri Okr. súde Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 2081/B, IČO: 35 763 469
DIČ: 2020273893, IČ DPH: SK 2020273893, Tatra banka, a.s., číslo účtu 26287407/1100, IBAN: SK28 1100 0000 0026 2874 0740, BIC: TATRSK3X

Údaje potrebné na úhradu faktúry:	Fakturačné údaje:	Vaše identifikačné údaje:
SUMA NA ÚHRADU: 31,51 €	Dátum dodania služby: 30.04.2013	Adresát: ŠUSTEKOVÁ LUBICA, DUBIE 87
DÁTUM SPLATNOSTI: 18.05.2013	Dátum vyhotovenia: 04.05.2013	024 01 KYSUCKÉ NOVÉ MESTO 1
VARIABILNÝ SYMBOL:	Číslo faktúry:	Účastník: Šusteková Lubica, Dubie-Novostavba 87
Číslo účtu VÚB: 2314093958/0200	Faktúru hradíte inkasom z bankového účtu. Úhradu si prosím skontrolujte v bankovom výpise.	024 01 Kysucké Nové Mesto 1
Číslo účtu Tatra banka: 2628740740/1100		
Číslo účtu SLSP: 633738777/0900		

Elektronický podpis
Z overenia spôsobilosti Slovak Telekom, a.s.
V úplnej zmluve a právneho poriadku ÚF
V Bratislave 5.5.2013

Váž. p. Lubica
Šusteková,

teraz Vám ponúkame
najzábavnejšiu televíziu Magio Sat
už za 5,99 € mesačne na celé
2 roky a k tomu HBO programy
na 3 mesiace zadarmo. Viac
informácií na www.telekom.sk

Odporúčte
služby
Telekomu

Faktúra za obdobie 01.04.2013-30.04.2013

Hlasové služby	14,06 €
Internet	12,66 €
Magio	-
Optik	-
Ostatné služby	-0,46 €
Služby spolu bez DPH	26,26 €
DPH	5,25 €
Suma na úhradu	31,51 €
Ďakujeme.	

Obrázok	Popis RD	Cena RD
	Rodinný dom sa nachádza v časti Kysucké Nové Meste - Podstránie. Dom sa nachádza na pozemku o výmere 452m ² s vlastnou príjazdovou cestou a leží v blízkosti lesa a mestskej hvezdárne. Od domu je cca100m autobusová zastávka. Súčasťou domu je 2 garáž. Rodinný dom bol skolaudovaný v roku 2004, ako stavebný materiál bola použitá tehla. Celková obytná plocha 130m ² a výmera zastavanej plochy je 93m ² . Dom má 3 spálne, 1 kuchyňu, obývaciu izbu, *WC, 1 veľkú kúpeľňu s rohovou vaňou. Podlaha je kombináciou plávajúcej podlahy a dlažby. Vykurovanie sa realizuje prostredníctvom kondenzačného kotla. Strecha domu je sedlová a ako krytinu použili od firmy BRAMAC. Okna drevené zdvojené.	117 000,00 Eur
	Rodinný dom nachádzajúci sa od Kysuckého Nového Mesta 5 km v dedine Nesluša. Súčasťou rodinného domu je garáž. Dom sa rozprestiera na pozemku o celkovej výmere 1301 m ² . Zastavaná plocha RD je 100m ² a úžitková plocha 180 m ² . Dom bol skolaudovaný v roku 1998. RD je celý podpivničený s 2 NP. Strecha sedlová, ako krytina bola použitá škridla. Okna boli vymenené v roku 2010 za nové plastové zdvojené. V 1PP sa nachádza letná kuchyňa, kotolňa, pracovňa, dielňa. Na 1NP nájdeme vstupnú chodba, spálňa, obývacia izba, kuchyňa s barovým pultom, kúpeľňu so sprchovacím kútom, WC a špajzu. Na 2NP sa nachádza 2 detské izby, WC, kúpeľňa so sprchovacím kútom, 1 menšia miestnosť, ktorá slúži ako pracovňa. Dom je zhotovený z pálenej tehly.	115 000,00 Eur
	Rodinný dom v peknom prostredí v Kysuckom Novom Meste. Rodinný dom bol kolaudovaný v roku 2006, ako stavebný materiál bol použitý Ytong. Celková výmera dosahuje 452 m ² , z toho obytná plocha 144 m ² a výmera pozemku 359 m ² . Dispozícia prízemia: obývacia izba, kuchyňa s komorou, toaleta s umývadlom, hala so schodišťom. Dispozícia poschodia: 3 izby, priestranná kúpeľňa s toaletou, chodba, schodište. Ďalším poschodím je povala, ktorá poskytuje priestor pre uskladnenie vecí. Obývacia izba je sčasti prepojená s kuchyňou a má prípravu pre výstup na plánovanú terasu. Kúpeľňa na poschodí má zabudované podlahové kúrenie, má rohová vaňu a je odvetraná okenným otvorom. Dom má plastové okná, podlaha je kombináciou	119 900,00 Eur

	plávajúcej podlahy a dlažby. Vykurovanie sa realizuje prostredníctvom kondenzačného kotla, ktorý zabezpečuje nízke mesačné náklady. Nehnuteľnosť má sedlovú strechu s kanadským šindľom, vonkajšia omietka je vápenná. Záhrada má výmeru 359 m², s možnosťou dobudovania terasy a altánku. Na pozemku sa nachádza vlastná studňa, taktiež žumpa (možnosť napojenia na kanalizáciu), garáž na DO pre 1 auto. Nad garážou sa nachádza ďalší priestor pre uskladnenie vecí. Dom má výbornú orientáciu, je slnečný po celý deň. V prípade záujmu je k dispozícii ihneď.	
--	---	--

Internetové stránky realitných kancelárií:

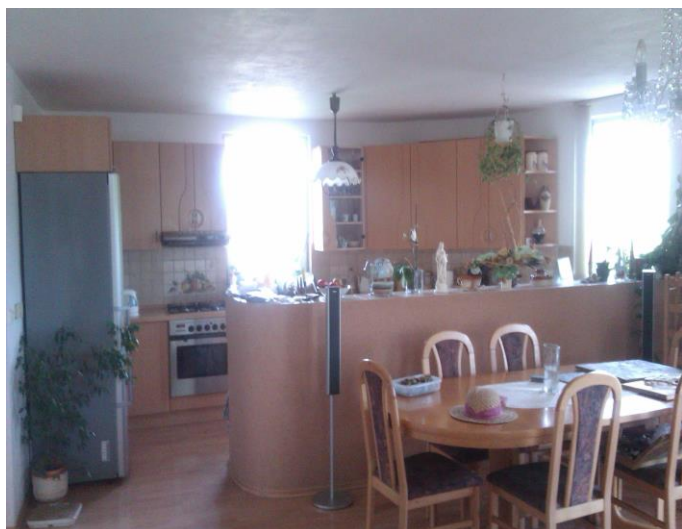
<http://www.dsreality.sk>

<http://www.remax-slovakia.sk/>

<http://www.topreality.sk/>

Rd č.p.87, k.ú. Kysucké Nové Mesto, Dubie 87, Kysucké Nové Mesto
Fotodokumentácia zo dňa 25.04.2013





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v Zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky zapísaný

pre základný odbor : 37 00 00 stavebníctvo,
odvetvie : 37 01 00 pozemné stavby,

Evidenčné číslo znalca: 586753.

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 1/2013 znaleckého denníka. Znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa pripojenej likvidácie na základe dokladu číslo 1/2013.

V Kysuckom Novom Meste, dňa 10.5.2013

Bc. Katarína Šusteková