

Znalec: Ing. Peter Mederi
Ľubovnianska 3157/16, 851 07 Bratislava,
tel. 0915 812 228
email : mederi.peter@gmail.com
Evidenčné číslo 915593

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o.
Podzámska 37
920 01 Hlohovec

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 31.05.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 66/2021

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. 14 - stavba - **Rodinný dom s.č.5 na parc. č. 288 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 288 - zastavaná plocha a nádvorie a 289 - záhrada**, ktoré sú zapísané na LV č. 14, k.ú.: Malý Krtíš , obec: Malý Krtíš, okres: Veľký Krtíš vo veci organizovania dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku (z toho príloh): 64 /17/

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. 14 - stavba - Rodinný dom s.č.5 na parc. č. 288 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 288 - zastavaná plocha a nádvorie a 289 - záhrada, ktoré sú zapísané na LV č. 14, k.ú.: Malý Krtíš, obec: Malý Krtíš, okres: Veľký Krtíš vo veci organizovania dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účel organizovania dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 23.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.07.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 31.05.2021
- Znalecký posudok č. 30/2020, vypracovaný Ing. Alžbeta Chovanová

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu pri obhliadke nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti z obhliadky na mieste zo dňa 23.06.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.14, k. ú. Malý Krtíš, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.07.2021
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál dňa 21.07.2021

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o Stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 65/2018 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z od odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 212/2018 Z. z., ktorým sa mení na dopĺňa zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorý sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.263/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Stavba

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytové budovy

Sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie.

Rodinný dom

Rozumie sa budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Prevádzkové priestory v iných ako bytových domoch

Sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako hlavná stavba, napr. kancelárie, dielne, sklady, obchodné miestnosti, garáže, ateliéry, praxe lekárov, atd. Takýmto priestorom nie je príslušenstvo stavby ani spoločné časti a spoločné zariadenia stavby.

Drobné stavby

Drobnými stavbami sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a výška 5,0 m, napríklad kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).

Veličiny potrebné pre výpočet

Zastavaná plocha (ZP)

Pri zisťovaní zastavanej plochy sa meria plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1. nadzemnom podlaží sa meria nad podmurouvkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú.

U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

Podlažie

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

- dole horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie nižšieho podlažia alebo vodorovnou izoláciou pri podzemných podlažiach;
- hore horným okrajom stropnej nosnej konštrukcie tohoto podlažia;
- pri najvyššom podlaží horným okrajom stropnej konštrukcie, prípadne podlahy povaly u striech, resp. priemernou rovinou horného okraja zastrešenia u stavieb bez povalového priestoru.

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.

Svetlá výška podlažia

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.

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

zošikmenia (zaoblenia) časti zastrešenia pri ostatných strechách.

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.

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

Pri zastrešených stavbách alebo ich častí bez zvislých konštrukcií je zastavaná plocha vymedzená vodorovným prieme- tom 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, ohodnotia sa samostatne a nezapočítavajú sa do zastavanej plochy.

V prípadoch 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.

Priemerná zastavaná plocha

Vypočíta sa ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých nadzemných podlaží bez maloplošných nadstavieb, ktoré tvoria menej ako 10 % zastavanej plochy podlažia s najväčšou zastavanou plochou.

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, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou. Nezapočítava sa však plocha okenných a dverových ústupkov a plocha zabratá zabudovaným nábytkom podľa STN 73 4305.

Obstavaný priestor

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".

Dielčí obstavaný priestor

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

Vnútorňý obstavaný priestor

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

Pozemok

Je identifikovaná spravidla v Listoch vlastníctva alebo v overených geometrických plánoch tvoriacich prílohu znaleckého posudku. Sú evidované spravidla v celých číslach v m².

Vek, životnosť a opotrebenie

Opotrebenie stavieb (O)

Je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách

Lineárna metóda výpočtu opotrebenia

Pri použití lineárnej metódy sa opotrebovanie stavby - podlažia rovnomerne rozdelí na celú dobu predpokladanej životnosti.

Vek stavby (V)

Sa počíta ako rozdiel roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie a rokom ohodnotenia.

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 (napr. vyjadrenie obecného úradu)

a ak nie je ani taký doklad, určí sa preskúmateľným odborným odhadom.

Predpokladaná životnosť stavby (Z)

Rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Stanoví sa pre daný typ stavby podľa príslušných predpisov, literatúry.

Zostatková životnosť stavby (T)

Vyjadruje vek stavby od dátumu odhadu do zániku stavby za predpokladu bežnej údržby.

Technický stav stavby (TS)

Je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby. Vypočíta sa ako 100% mínus opotrebenie stavby.

Vymedzenie pojmu hodnota**Východisková hodnota (VH)**

Je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentný pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Všeobecná hodnota (VŠH)

Je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. 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),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. 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),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciacie**.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, pretože množstvom hodnotiacich ukazovateľov zohľadňuje faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu nehnuteľností a najhodnovernejšie vyjadruje hodnotu, za ktorú je nehnuteľnosť v čase a mieste predať. Použitie **kombinovanej metódy** na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu, tak aby bolo možné vykonať kombináciu. Vzhľadom na to, že nie sú k dispozícii relevantné podklady ku určaniu výšky nájomného, zároveň údajov o nákladoch na prevádzku. Bolo by potrebné sa uchýliť ku odhadu základných vstupných veličín znalcom, čo by mohlo viesť ku nie relevantnému a objektívnemu výsledku.

Porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty vzhľadom na nedostatok porovnávacích podkladov pre danú lokalitu a typ stavby v danom čase nie je možné zrealizovať. Nie je možné zozbierať potrebné množstvo údajov do základného výberového súboru dát pre porovnanie. Z inzercie sa nie je možné dostať ku špecifickým informáciám ohľadom jednotlivých rodinných domov a pozemkov do porovnávacjej vzorky. Ako napríklad konečná reálna kúpna cena, obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, ks a pod, podrobného štandardu vybavenia rodinných domov, prípadného príslušenstva rodinného domu ako napr. garáže, hospodárske budovy, studne, prípojky atď.. V inzercii často dochádza ku skresleniu vybavenosti a príslušenstva rodinných domov a neuvádzaniu informácií potrebných pre relevantné porovnanie. Zároveň nie je možné sa dostať ku finálnym kúpny m zmluvám rodinných domov v porovnávacjej vzorke na určenie reálnych kúpnych cien. Vzhľadom k vyššie uvedenému by musel znalec pristúpiť ku subjektívnemu odhadu veľkého množstva do porovnania vstupujúcich vstupných veličín, čo by mohlo viesť ku skresleniu a nie objektívnemu výsledku.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001 (ISBN 80-7100-827-3).

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 14 v k. ú. Malý Krtíš V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

podľa listu vlastníctva č. 14 vytvoreného cez katastrálny portál dňa 21.07.2021

A. Majetková podstata:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
288	1294	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
289	1809	záhrada	4	1		
312/ 36	1246	trvalý trávny porast	7	1		
312/ 66	12	trvalý trávny porast	7	1		
312/ 67	29	trvalý trávny porast	7	1		
314/ 5	24	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
142/ 8	123	orná pôda		0	2
221/ 2	261	trvalý trávny porast		0	1
221/200	9	trvalý trávny porast		0	2
245/ 4	4784	orná pôda		0	2
245/ 8	21455	orná pôda		0	2
246/ 3	156	vinica		0	2
268/ 1	291	orná pôda		0	2
268/ 2	397	trvalý trávny porast		0	2
271/ 1	920	trvalý trávny porast		0	2
271/ 2	1947	orná pôda		0	2
271/ 3	526	orná pôda		0	2
272/ 2	772	orná pôda		0	2
273/ 2	2141	orná pôda		0	2
276/ 2	2054	trvalý trávny porast		0	2
278/ 5	94	trvalý trávny porast		0	2
278/ 6	251	trvalý trávny porast		0	2
280	1350	záhrada		0	2
281/ 1	976	orná pôda		0	2
281/ 2	640	orná pôda		0	2
300/ 2	811	trvalý trávny porast		0	2
300/ 7	285	trvalý trávny porast		0	2
307	1320	záhrada		0	2
358/ 20	1887	orná pôda		0	2
358/ 22	450	orná pôda		0	2
358/ 63	1059	orná pôda		0	2
588/ 3	16118	orná pôda		0	2
588/ 4	1306	lesný pozemok		0	2

Legenda:

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
----------------	-------------------------	--------------	--------------	-------------	----------------

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
5	288	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Šedaj Karol r. Šedaj, Ing. a Lýdia Šedajová r. Kováčová, Osloboditeľov
5/10, Malý Krtíš, PSČ 990 01, SR

1 / 1

Dátum narodenia :

28.07.1955

Dátum narodenia :

28.01.1962

Poznámka Dňa 16.9.2016 poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle listiny zo dňa 13.9.2016 - P 577/16 - 115/2016 /Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, P.O.Box 48, 829 48 Bratislava, IČO : 31 335 004 / CKN p.č. 288,289 stavba s.č. 5 na CKN p.č. 288 /

Poznámka Dňa 16.1.2017 sa poznamenáva oznámenie Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava, IČO: 31355004, o začatí výkonu záložného práva (zml. č. 1305746 908) predajom, formou dobrovoľnej dražby - P 24/17 - vz 5/17 (CKN parc.č. 288, 289, s.č. 5 na CKN parc.č. 288)

Poznámka Dňa 30.5.2018 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 158/18 v zmysle listiny zo dňa 28.05.2018 - P 275/2018 - 34/2018 /JUDr.Eleonóra Nosková, Banská Bystrica /

Poznámka Dňa 24.10.2018 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 255EX 426/18 zo dňa 23.10.2018 - P- 466/2018 - vz 301/18 (ExÚ Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, oprávnený: VŠZP, a.s., Bratislava)

Poznámka Dňa 22.01.2019 sa poznamenáva Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 255EX 26/19 zo dňa 21.01.2019 - P-32/2019 - vz 6/19 (ExÚ Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, oprávnený: Rozhlas a televízia Slovenska)

Poznámka Dňa 27.02.2019 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 95/19 v zmysle listiny zo dňa 25.02.2019 - P 96/2019 - 24/2019 /JUDr.Eleonóra Nosková, Banská Bystrica /

Poznámka Dňa 28.10.2019 sa poznamenáva Upovedomenie o zriadení exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 255EX 589/19 zo dňa 25.10.2019 - P 513/2019 - 296/2019 /JUDr.Eleonóra Nosková, Banská Bystrica /

Poznámka Dňa 26.8.2020 poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 255EX 414/20 zo dňa 25.8.2020 (Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková) - P 472/2020 - VZ 41/20

Poznámka Dňa 08.07.2021 sa poznamenáva Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 520/21 zo dňa 02.07.2021 (Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková) - P 532/2021 - vz 46/21

Titul nadobudnutia KÚPNA C.R I 77/82 ZO DNA 9.6.82-10/82

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA C. V 900/96 ZO DNA 12.8.1996-50/96

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 29.10.1997 - V 1321/97

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 20.1.1998 - V 87/98

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 20.9.1998 - V 1003/98

Titul nadobudnutia LISTINA O ZMENE SÚPIS. ČÍSLA Č. 702/99 ZO DŇA 2.11.1999 - Z 2695/99

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA Č. 4 K - 5652-99 ZO DŇA 2.08.1999 - V 815/99

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 10.4.2001 - V 335/2001

Titul nadobudnutia Zámenná zmluva zo dňa 17.6.2003, dodatok č. 1 zo dňa 14.10.2003 - V 520/03

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva - V 41/10 zo dňa 09.02.2010 - 12/10

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložná zmluva na nehnuteľnú vec k zmluve o úvere č. 1305746 7 05 a 1305746 4 06 v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava, IČO: 31335004 na parc.č. 288, 289 a súp.č. 5 na parc.č. 288 v zmysle listiny zo dňa 22.12.2003 - V 1260/03
- 1 Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO : 31 335 004 zriadené zmluvou č. 1305746 107 a 1305746 908 zo dňa 17.12.2008 - V 2487/2008 zo dňa 20.01.2009 (parc. č. CKN 288, 289, rod. dom č. súp. 5 na parc. č. 288)
- 1 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 30.7.2012 s dodatkom zo dňa 12.11.2012 v prospech záložného veriteľa: Ing. Jiří Drbohlav rod. Drbohlav, nar. 14.7.1949, Pod Kesnerkou 31/2827, Praha 5, Česká republika (parcela EKN č. 245/4, 245/8, 271/1, 271/2, 273/2, 281/1, 281/2) - V 1128/2012 zo dňa 5.12.2012 - VZ 106/2012
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 11 ods. 8 v spojení s § 96 ods. 4 zákona NR SR č. 251/2012 Z. z. v prospech spoločnosti Slovnaft a. s., Vlčie hrdlo 1, 824 12 Bratislava, IČO: 31 322 832, v rozsahu podľa geometrického plánu č. 57/06 (parcela EKN č. 358/20, 358/63) - Z 953/15 - VZ 85/15
- 1 Záložné právo v prospech: Ing. Jiří Drbohlav, rod. Drbohlav, nar. 14.07.1949, Pod Kesnerkou 31/2827, 050 00 Praha 5, Česká republika, zriadené zmluvou zo dňa 8.6.2018, V-1222/2018 zo dňa 28.12.2018 - vz 420/18 (parc.reg. CKN č.288, 289, 312/36, 312/66, 312/67, 314/5, parc.reg. EKN č. 142/8, 221/2, 221/200, 245/4, 245/8, 246/3, 268/1, 268/2, 271/1, 271/2, 271/3, 272/2, 273/2, 276/2, 276/2, 278/5, 278/6, 280, 281/1, 281/2, 300/2, 300/7, 307, 358/20, 358/22, 358/63, 588/3, 588/4, stavba rod.dom súp. č. 5 na parc.reg.CKN č. 288)
- 1 Dňa 8.1.2019 zapisuje sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 255EX 426/18 zo dňa 23.11.2018 (Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková) - Z 2320/2018 - VZ 1/19
- 1 Dňa 11.02.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 26/19 zo dňa 08.02.2019 - Z-295/2019 - vz 21/19 (ExÚ Banská Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková, oprávnený: Rozhlas a televízia Slovenska)
- 1 Dňa 21.2.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č.255EX 158/18 v zmysle listiny zo dňa 19.2.2019 - Z 364/19 (JUDr.Nosková, súd.exek., BB) - 23/19
- 1 Dňa 08.04.2019 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 95/19 zo dňa 05.04.2019 - oprávnený Vš.zdrav.poist'., Z-707/2019 - vz 30/19 (Exú B.Bystrica, JUDr. Eleonóra Nosková)
- 1 Dňa 29.11.2019 zapisuje sa exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 255EX 589/19 zo dňa 27.11.2019 (Exekútorský úrad Banská Bystrica, JUDR. Eleonóra Nosková) - Z 2363/2019 - VZ 303/19
- 1 Vecné bremeno v prospech: Lýdia Šedajová r. Šedajová nar. 02.07.1982 spočívajúceho v práve doživotného užívania do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam CKN parc.č. 288, 289, 312/36, 312/66, 312/67, 314/5, EKN parc.č. 142/8, 221/2, 221/200, 245/4, 245/8, 246/3, 268/1, 268/2, 271/1, 271/2, 271/3, 272/2, 273/2, 276/2, 278/5, 278/6, 280, 281/1, 281/2, 300/2, 300/7, 307, 358/20, 358/22, 358/63, 588/3, 588/4, stavba rod.dom s.č. 5 na CKN parc.č. 288 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 17.08.2020 a dodatku č.1 zo dňa 14.09.2020 - V-1298/2020 zo dňa 17.09.2020 - vz 43/20
- 1 Dňa 18.09.2020 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 414/20 zo dňa 07.09.2020 (Exekútorský úrad Banská Bystrica JUDr. Eleonóra Nosková) - Z 2065/2020 - vz 45/20
- 1 Dňa 09.07.2021 sa zapisuje Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 255EX 520/21 v zmysle listiny zo dňa 07.07.2021 - Z 1666/2021 - vz 49/2021 /JUDr.Eleonóra Nosková, Banská Bystrica /

Iné údaje:

HOREUVEDENE PARC. CISLA SU TOTOZNE S POVODNYMI VYMERAMI PARC. CIS. VEDENYCH V LISTINE, ZMENENE BOLI NA ZAKLADE NOVEHO MERANIA ZMVM -5/89

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná znalcom osobne dňa 23.06.2021 za účasti zadávateľa posudku a zástupcu majiteľa nehnuteľnosti, kde boli zistené všetky skutočnosti potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku.
- Zameranie nehnuteľnosti t.j. skutočných pôdorysných rozmerov rodinného domu a jeho príslušenstva bolo vykonané dňa 23.06.2021
- Fotodokumentácia skutočného stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke nehnuteľnosti dňa 23.06.2021

d) Technická dokumentácia:

Od nehnuteľností, ktoré sú predmetom znaleckého posudku nebola predložená projektová dokumentácia. Skutkový stav rodinného domu a jeho príslušenstva situovaného na adrese Osloboditeľ'ov 5/10, Malý Krtíš bol zistený na základe zamerania na miestnej obhliadke a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku.

Doklady o veku nehnuteľnosti rodinného domu a jeho príslušenstva situovaného na adrese Osloboditeľ'ov 5/10, Malý Krtíš sa zachovali. V zmysle Kolaudačného rozhodnutia Rodinného domu súp. č. 5 na parc. č. 288, číslo: 258/90, zo dňa 12.02.1990, vydané Mestským nárobným výborom - odbor výstavby MH a obchodu vo Veľkom Krtíši bol tento rodinný dom daný do užívania v r. 1990.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bolo zistené, že v popisných a geodetických údajoch katastra je ku dátumu vypracovania posudku zapísaný len rodinný dom. Objekty príslušenstva - vedľajšie stavby situované za rodinným domom nie sú v popisných ani geodetických údajoch katastra uvedené.

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

Rodinný dom s.č. 5, parc. č.288, k.ú. Malý Krtíš

Letná kuchyňa na parc. č.288

Prístrešok na parc. č.288

Murované chlievy na parc. č.288

Drobné stavby

Plot od ulice parc.č. 288

Plot bočný plechový parc.č. 288

Plot záhrady na parc.č. 289

Vonkajšie úpravy

Vodovodná prípojka na parc. č. 288

Rozvod vody v záhrade na parc. č. 289

Studňa č.1 v rodinnom dome na parc.č.288

Studňa č.2 pri rodinnom dome na parc.č.288

Žumpa na parc.č. 288

Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie na parc. č. 288

Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. č. 288

Plynová prípojka na parc. č. 288

Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č.288

Elektrická prípojka zemná na parc. č. 288

Domáca vodáreň

Vonkajšie schody na parc.č. 288

Oporné múry na parc. č.288

Záhradné jazierko na parc.č. 288

Skleníky na parc.r. 289

Pivnica na parc. č.288

Pozemky:

Pozemok - parc. č. 288 (1 294m²) - zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok - parc. č. 289 (1 809m²) - záhrada

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

Všetky pozemky, ktoré sú uvádzané na LV č.14 okrem pozemkov:

Pozemok - parc. č. 288 (1 294m²) - zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok - parc. č. 289 (1 809m²) - záhrada

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 5, parc. č.288, k.ú. Malý Krtíš

POPIS STAVBY

Popis rodinného domu:

Jedná sa o trojpodlažný rodinný dom so sedlovou strechou súpisné číslo 5 postavený v zastavanom území obce Malý Krtíš, ktorý je umiestnený na pozemku parc. č. 288 , k.ú. Malý Krtíš v roku 1990 v zmysle kolaudačného rozhodnutia, číslo: 258/90, zo dňa 12.02.1990, vydané Mestským národným výborom - odbor výstavby MH a obchodu vo Veľkom Krtíši.

Dom je situovaný na hlavnej ulici, v uličnej zástavbe rodinných domov.

Dispozičné riešenie rodinného domu:

Jedná sa o samostatne stojací rodinný dom, s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím a so zabudovaným podkrovím.

V 1. podzemnom podlaží - Suteréne - sa nachádzajú: schodisko 2x, chodba, sklady, kotolňa a práčovňa.

Na 1. nadzemnom podlaží - prízemí - sa nachádzajú: predsieň, hala so schodiskom, kuchyňa, špajza, obývacia izba, kúpeľňa, WC, 4x izba 2x garáž a pracovňa.

V 2. nadzemnom podlaží - podkroví - sa nachádzajú: hala so schodiskom, 3x izba,pracovňa, kúpeľňa, kuchyňa.

Stavebno - konštrukčné riešenie rodinného domu:

Budova je založená na betónových základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované r. do 40cm. Stropy sú rovné železobetónové monolitické, v podkroví drevené trámové s rovným podhľadom. Strecha je sedlová, krytina na streche azbestocementové šablóny. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Fasádna omietka je brizolit, s keramickým obkladom fasád. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké.

Vstup do suterénu je z prízemí cez vnútorné betónové schody alebo z exteriéru cez prekryté betónové schody.

Podlažie je založené do hĺbky nad 1m so zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké. Podlahy sú betónové s cementovým poterom. Je tu umiestnený kotol ústredného vykurovania na plyn a na tuhé palivo a práčovňa s vaňou a umývadlom. Vnútorná úprava stien je vápennocementová hladká omietka s keramickým obkladom v časti práčovne.

Na prízemí sú podlahy v obytných miestnostiach drevené parkety, v ostatných miestnostiach keramická dlažba a PVC.

Vnútorná úprava stien je vápennocementová hladká omietka s keramickým obkladom stien v kuchyni, v záchode a kúpeľni. Okná sú drevené zdvojené, dvere hladké plné a zasklené. Garážové vráta drevené stolárske. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom a s kombinovaným šporákom. V kúpeľni je osadená vaňa a umývadlo. V záchode je osadená záchodová misa a umývadlo. V jednej z garáží je osadené umývadlo a zároveň aj na vonkajšej zadnej stene rodinného domu je osadené ďalšie umývadlo. Na podlaží je rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač umiestnený v pivnici. Podlažie je vykurované listinovými teplovodnými radiátormi. Schody vedúce na poschodie sú betónové s povrchom z PVC. Podlahy sú v obytných miestnostiach drevené parkety resp. betónové s cementovým poterom, v ostatných miestnostiach keramická dlažba a PVC. Vnútorná úprava stien je vápennocementová hladká omietka s keramickým obkladom v kúpeľni a v záchode. V podkroví sú okná drevené zdvojené, dvere hladké plné a zasklené. V kúpeľni je osadené umývadlo, vaňa a záchodová misa. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom a elektrickým sporákom. Vykurovanie podlažia je ústredné - teplovodnými listinovými radiátormi.

Budova je užívaná od r. 1990. Podkrovie bolo zobytnené v r. 2008. K tomuto veku zodpovedajú všetky technické aj materiálové charakteristiky stavby. Budova je bez viditeľných porúch, v technickom stave zodpovedajúcom veku a kvalite vyhotovenia stavby. Životnosť stavby na základe jeho technického stavu stanovujem na 100 rokov.

Vybavenie rodinného domu počas obhliadky:

V suteréne sa nachádza kotol ústredného vykurovania na plyn a na tuhé palivo, domáca vodáreň, studňa a práčovňa s vaňou a umývadlom.

Na 1. nadzemnom podlaží v kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom a s kombinovaným šporákom. V kúpeľni je osadená vaňa a umývadlo. V záchode je osadená záchodová misa a umývadlo. V jednej z garáží je osadené umývadlo a zároveň aj na vonkajšej zadnej stene rodinného domu je osadené ďalšie umývadlo.

Na 2. nadzemnom podlaží - podkroví - V kúpeľni je osadené umývadlo, vaňa a záchodová misa. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom a elektrickým sporákom.

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	1990	11,95*5,10+2,60*4,40+2,80*1,50	76,59	120/76,59=1,567
1. NP	1990	11,55*15,0+18,98*5,0+2,0*2,0	272,15	120/272,15=0,441
1. Podkrovie	1990	11,55*15,0+4,60*7,3	206,83	120/206,83=0,580

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom 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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
15	Obklady fasád	
	15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	120
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4740

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	465

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465

12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	150
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
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	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod sietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6360

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (2 ks)	150
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (4 ks)	40

38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (6 ks)	90
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
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1245

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	3890

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	477

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4740 + 465 * 1,567)/30,1260$	181,53
1. NP	$(6360 + 1245 * 0,441)/30,1260$	229,34
1. Podkrovie	$(3890 + 477 * 0,580)/30,1260$	138,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1990	31	69	100	31,00	69,00
1. NP	1990	31	69	100	31,00	69,00
1. Podkrovie	1990	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1990		
Východisková hodnota	181,53 €/m ² *76,59 m ² *2,558*0,95	33 786,61
Technická hodnota	69,00% z 33 786,61	23 312,76
1. NP z roku 1990		
Východisková hodnota	229,34 €/m ² *272,15 m ² *2,558*0,95	151 674,40
Technická hodnota	69,00% z 151 674,40	104 655,34
1. Podkrovie z roku 1990		
Východisková hodnota	138,31 €/m ² *206,83 m ² *2,558*0,95	69 517,04
Technická hodnota	69,00% z 69 517,04	47 966,76

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	33 786,61	23 312,76
1. nadzemné podlažie	151 674,40	104 655,34
1. podkrovné podlažie	69 517,04	47 966,76
Spolu	254 978,05	175 934,86

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Letná kuchyňa na parc. č.288****POPIS STAVBY**

Jedná sa o letnú kuchyňu umiestnenú zo zadnej strany rodinného domu na parc.č.288. V zmysle vyjadrenia majiteľa bola zhotovená v r. 2000. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia murovaná hr. do 30cm z pálených tehál. Vonkajšia omietka je vápenocementová hladká, vnútorná vápenocementová hladká. Podlaha je betónová. Strecha je pultová, krytina azbestocementové vlnovky. Okná sú zdvojené drevené. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Stavba je napojená na elektrickú sieť a vodu. Životnosť stanovujem na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2000	4,0*8,0	32	18/32=0,563

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4170 + 0 * 0,563)/30,1260$	138,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	21	39	60	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	138,42 €/m ² *32,00 m ² *2,558*0,95	10 763,98
Technická hodnota	65,00% z 10 763,98	6 996,59

2.2.2 Prístrešok na parc. č.288

POPIS STAVBY

Jedná sa o prístrešok umiestnený zo zadnej strany rodinného domu na parc.č.288. V zmysle vyjadrenia majiteľa bol zhotovený v r. 2000. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia murovaná hr. do 30cm z pálených tehál. Vonkajšia omietka je vápennocementová hladká, vnútorná vápennocementová hladká. Podlaha je betónová. Strecha pultová, krytina azbestocementové vlnovky. Životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2000	7,5*3,40	25,5	18/25,5=0,706

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310

8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3400

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3400 + 0 * 0,706)/30,1260$	112,86

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$112,86 \text{ €/m}^2 * 25,50 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	6 993,66
Technická hodnota	58,00% z 6 993,66	4 056,32

2.2.3 Murované chlievy na parc. č.288

POPIS STAVBY

Jedná sa o chlievy umiestnené zo zadnej strany rodinného domu na parc.č.288. V zmysle vyjadrenia majiteľa boli zhotovené v r. 2000. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná z tehál hr. do 30cm. Vonkajšia aj vnútorná omietka je vápennocementová hrubá. Podlaha betónová. Strecha je pultová, krytina z azbestocementovej vlnovky. Klmpiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Životnosť stavby stanovujem na 50rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2000	6,25*4,60	28,75	18/28,75=0,626

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3065

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3065 + 0 * 0,626)/30,1260$	101,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$101,74 \text{ €/m}^2 * 28,75 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	7 108,10
Technická hodnota	$58,00\% \text{ z } 7 108,10$	4 122,70

2.2.4 Plot záhrady na parc.č. 289

Ide o plot oddeľujúci pozemok záhrady parc.č. 289 od susedných pozemkov. Plot je osadený na betónových stĺpoch. Teleso plota je zo strojového pletiva. Podľa vyhlásenia vlastníka bol plot vybudovaný v r. 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	126,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	189,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 126 m
Pohľadová plocha výplne: $126 * 1,5 = 189,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhrady na parc.č. 289	2000	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(126,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 189,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,558 * 0,95$	7 518,56
Technická hodnota	30,00 % z 7 518,56 €	2 255,57

2.2.5 Plot od ulice parc.č. 288

Ide o plot na vstupe na pozemok rodinného domu z ulice. Je zhotovený z drevených dosák na ráme osadených medzi murované stĺpiky. Osadený na betónových základoch s múrikom. V zmysle vyjadrenia vlastníka bol vybudovaný v r. 1992.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	23,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	23,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	21,42m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 23,8 m
 Pohľadová plocha výplne: $23,8 * 0,9 = 21,42 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice parc.č. 288	1992	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(23,80\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,42\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,558 * 0,95$	4 279,42
Technická hodnota	27,50 % z 4 279,42 €	1 176,84

2.2.6 Plot bočný plechový parc.č. 288

Ide o plot vedľa rodinného domu zo severnej strany. Je zhotovený z vlnitého plechu na ráme osadených medzi oceľové stĺpiky. V zmysle vyjadrenia vlastníka bol vybudovaný v r. 1992.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	30,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	48,00m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 30 m
Pohľadová plocha výplne: $30 * 1,6 = 48,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný plechový parc.č. 288	1992	29	6	35	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 48,00\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,558 * 0,95$	4 059,82
Technická hodnota	17,14 % z 4 059,82 €	695,85

2.2.7 Studňa č.1 v rodinnom dome na parc.č.288

Ide o kopanú studňu umiestnenú v suteréne rodinného domu na parcele č. 288. V zmysle vyjadrenia majiteľa bola vyhotovená v r. 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 2,5 m
Priemer: 900 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa č.1 v rodinnom dome na parc.č.288	1990	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 2,5\text{m}) * 2,558 * 0,95$	495,07
Technická hodnota	69,00 % z 495,07 €	341,60

2.2.8 Studňa č.2 pri rodinnom dome na parc.č.288

Ide o kopanú studňu umiestnenú na hranici pozemku rodinného domu na parcele č. 288. V zmysle vyjadrenia majiteľa je studňa spoločná so susedným domom, bola vyhotovená v r. 1970. Vzhľadom k tomu bude ohodnotená jej polovica.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: kopaná
Hĺbka: 2 m
Priemer: 1200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa č.2 pri rodinnom dome na parc.č.288	1970	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,558 * 0,95$	396,06
Technická hodnota	49,00 % z 396,06 €	194,07

2.2.9 Vodovodná prípojka na parc. č. 288

Vodovodná prípojka privádza vodu z verejného vodovodu do rodinného domu. Vyhotovená je z oceleového potrubia DN 25mm, dĺžka 13,0 m. Podľa vyhlásenia vlastníka prípojka bola vyhotovená v roku 1992.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 13,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. č. 288	1992	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13 bm * 59,09 €/bm * 2,558 * 0,95	1 866,73
Technická hodnota	42,00 % z 1 866,73 €	784,03

2.2.10 Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie na parc. č. 288

Kanalizačná prípojka odvádza splaškové vody do verejnej kanalizácie na ulici pred rodinným domom. Prípojka je vyhotovená v dĺžke 35,0m z platového potrubia DN 110mm. Podľa vyhlásenia vlastníka vyhotovená bola v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ €/bm
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie na parc. č. 288	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	35 bm * 17,59 €/bm * 2,558 * 0,95	1 496,09
Technická hodnota	62,00 % z 1 496,09 €	927,58

2.2.11 Plynová prípojka na parc. č. 288

Plynová prípojka privádza zemný plyn do rodinného domu z verejného plynovodu. V zmysle vyjadrenia vlastníka prípojka bola vyhotovená v roku 1996.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ €/bm
 Počet merných jednotiek: 11 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. č. 288	1991	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	377,18
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 377,18 \text{ €}$	150,87

2.2.12 Elektrická prípojka zemná na parc. č. 288

Jedná sa o zemnú elektrickú prípojku, ktorá napája rodinný dom na elektrickú energiu na ulici. V zmysle vyjadrenia vlastníka bola zhotovená spolu s rodinným domom v r. 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 27,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka zemná na parc. č. 288	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,558 * 0,95$	987,05
Technická hodnota	38,00 % z 987,05 €	375,08

2.2.13 Žumpa na parc.č. 288

Jedná sa o betónovú žumpu umiestnenú na dvore rodinného domu pri vstupe do garáže, ktorá bola v zmysle vyjadrenia majiteľa zrealizovaná v r. 1992.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 11 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc.č. 288	2000	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	2 883,75
Technická hodnota	$73,75 \% \text{ z } 2 883,75 \text{ €}$	2 126,77

2.2.14 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň sa nachádza v kotolni v suteréne. V zmysle vyjadrenia majiteľa bola vyhotovená v r.1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1990	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,558 * 0,95$	536,42
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 536,42 \text{ €}$	120,69

2.2.15 Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č.288

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu a tvoria betónovú plochu prístupovú cestu ku vstupnej bráne na pozemok, chodník od vstupnej bránky na pozemok ku vstupným dverám do domu, a chodníky okolo rodinného domu. Podľa vyhlásenia vlastníka spevnené plochy boli vyhotovené v roku 1990.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,0*30,0+1,0*11,0+10,0*1,50+1,50*9,55+3,10*1,90 = 106,22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č.288	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$106,22 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	2 227,62
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 2 227,62 \text{ €}$	846,50

2.2.16 Vonkajšie schody na parc.č. 288

Jedná sa o oceľové predložené schody s drevenými stupňami, ktoré tvoria prístup na prízemie rodinného domu od ulice a z dvora.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.1. Drevené, nástupnice rôzne

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $2,5*6 = 15 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc.č. 288	1990	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ €/bm stupňa} * 2,558 * 0,95$	157,47
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 157,47 \text{ €}$	35,43

2.2.17 Rozvod vody v záhrade na parc. č. 289

Jedná sa o rozvod vody, ktorý privádza vodu od rodinného domu ku letnej kuchyni a do záhrady. V zmysle vyjadrenia majiteľa bol zhotovený v r. 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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 návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod vody v záhrade na parc. č. 289	2000	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	60 bm * 41,49 €/bm * 2,558 * 0,95	6 049,49
Technická hodnota	30,00 % z 6 049,49 €	1 814,85

2.2.18 Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. č. 288

Kanalizačná prípojka odvádza dažďovú vodu zo strechy do verejnej kanalizácie na ulici pred rodinným domom. Prípojka je vyhotovená v dĺžke 35,0m z platového potrubia DN 110mm. Podľa vyhlásenia vlastníka vyhotovená bola v roku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ €/bm
Počet merných jednotiek: $10,5+12,5 = 23$ bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. č. 288	2002	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23 bm * 17,59 €/bm * 2,558 * 0,95	983,15
Technická hodnota	62,00 % z 983,15 €	609,55

2.2.19 Oporné múry na parc. č.288

Oporný múr je umiestnený na hranici pozemku dvora a záhrady, múr tvorí zadnú stenu vedľajších stavieb (letnej kuchyne, chlievov, pivnice a stenu nad záhradným jazierkom) za rodinným domom. V zmysle vyjadrenia majiteľa bol postavený v r.2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $20*0,3*2,0 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry na parc. č.288	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	1 258,31
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,258,31 \text{ €}$	729,82

2.2.20 Záhradné jazierko na parc.č. 288

Záhradné jazierko je umiestnené za rodinným domom na parc.č. 288. V zmysle vyjadrenia majiteľa bolo zhotovené v r. 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Záhradné jazierka
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 12. Záhradné jazierka
Bod: 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1050/30,1260 = 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné jazierko na parc.č. 288	2000	21	9	30	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	2 032,54
Technická hodnota	$30,00 \% \text{ z } 2 032,54 \text{ €}$	609,76

2.2.21 Skleníky na parc.r. 289

Ide o dva skleníky umiestnené v záhrade. V zmysle vyjadrenia majiteľa boli zhotovené v r. 1993.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	Skleník
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	29. Skleník
Bod:	29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$10,0 * 3,5 * 2 = 70 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Dokončenosť:	80 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleníky na parc.r. 289	1993	28	2	30	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$70 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	11 011,03
Východisková hodnota	$70 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95 * 80/100$	8 808,82
Technická hodnota	6,67 % z 8 808,82 €	587,55

Dokončenosť stavby: $(8\,808,82 / 11\,011,03) * 100\% = 80,00\%$

2.2.22 Pivnica na parc. č.288

Ide o podzemnú pivnicu umiestnenú za rodinným domom na parc.č. 288, ktorej zadnú stenu tvorí oporný múr. V zmysle vyjadrenia majiteľa bola zhotovená v r. 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $8,4 * 2,8 * 2,0 = 47,04 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pivnica na parc. č.288	2000	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$47,04 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,558 * 0,95$	11 705,54
Technická hodnota	58,00 % z 11 705,54 €	6 789,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

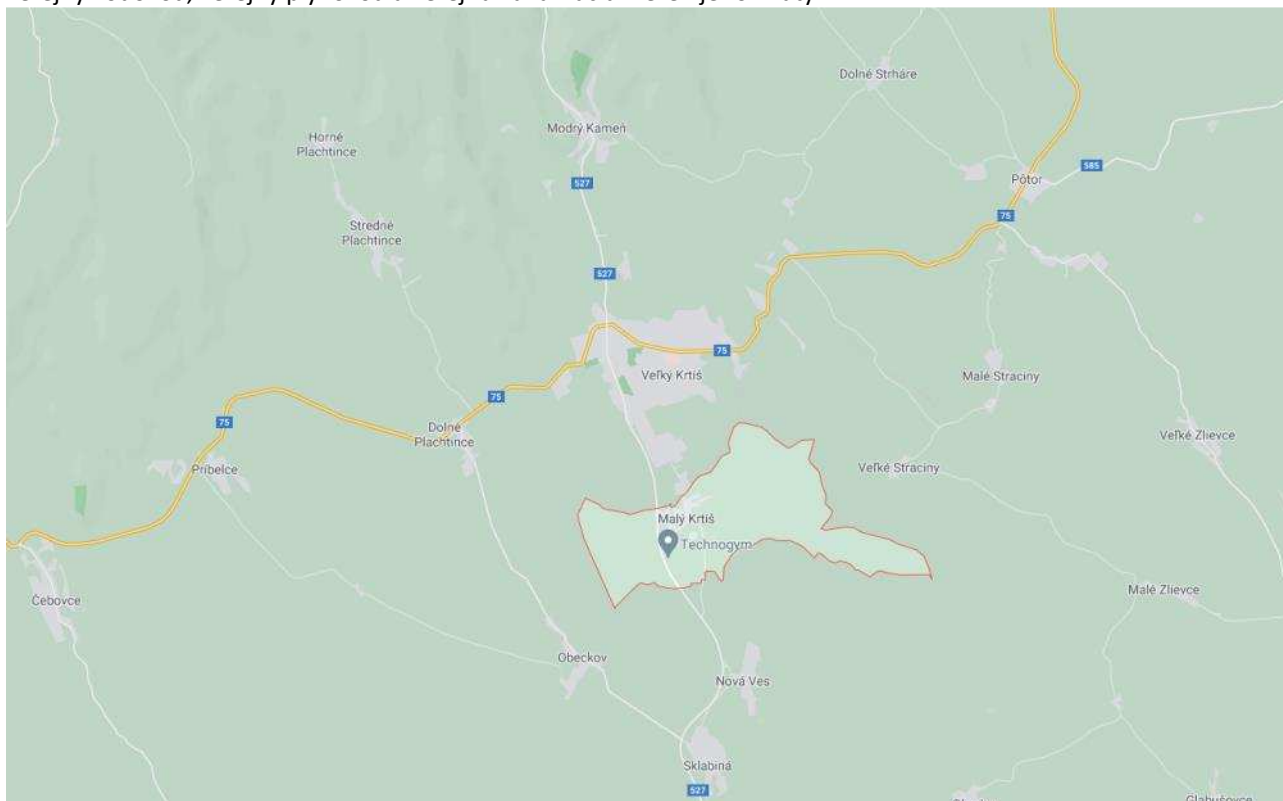
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 5, parc. č.288, k.ú. Malý Krtíš	254 978,05	175 934,86
Drobné stavby		
Letná kuchyňa na parc. č.288	10 763,98	6 996,59
Prístrešok na parc. č.288	6 993,66	4 056,32
Murované chlievy na parc. č.288	7 108,10	4 122,70
Ploty		
Plot záhrady na parc.č. 289	7 518,56	2 255,57
Plot od ulice parc.č. 288	4 279,42	1 176,84
Plot bočný plechový parc.č. 288	4 059,82	695,85
Studne		
Studňa č.1 v rodinnom dome na parc.č.288	495,07	341,60
Studňa č.2 pri rodinnom dome na parc.č.288	396,06	194,07
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc. č. 288	1 866,73	784,03
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie na parc. č. 288	1 496,09	927,58
Plynová prípojka na parc. č. 288	377,18	150,87
Elektrická prípojka zemná na parc. č. 288	987,05	375,08
Žumpa na parc.č. 288	2 883,75	2 126,77
Domáca vodáreň	536,42	120,69
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č.288	2 227,62	846,50
Vonkajšie schody na parc.č. 288	157,47	35,43
Rozvod vody v záhrade na parc. č. 289	6 049,49	1 814,85
Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. č. 288	983,15	609,55
Oporné múry na parc. č.288	1 258,31	729,82
Záhradné jazierko na parc.č. 288	2 032,54	609,76
Skleníky na parc.r. 289	8 808,82	587,55
Pivnica na parc. č.288	11 705,54	6 789,21
Celkom:	337 962,88	212 282,09

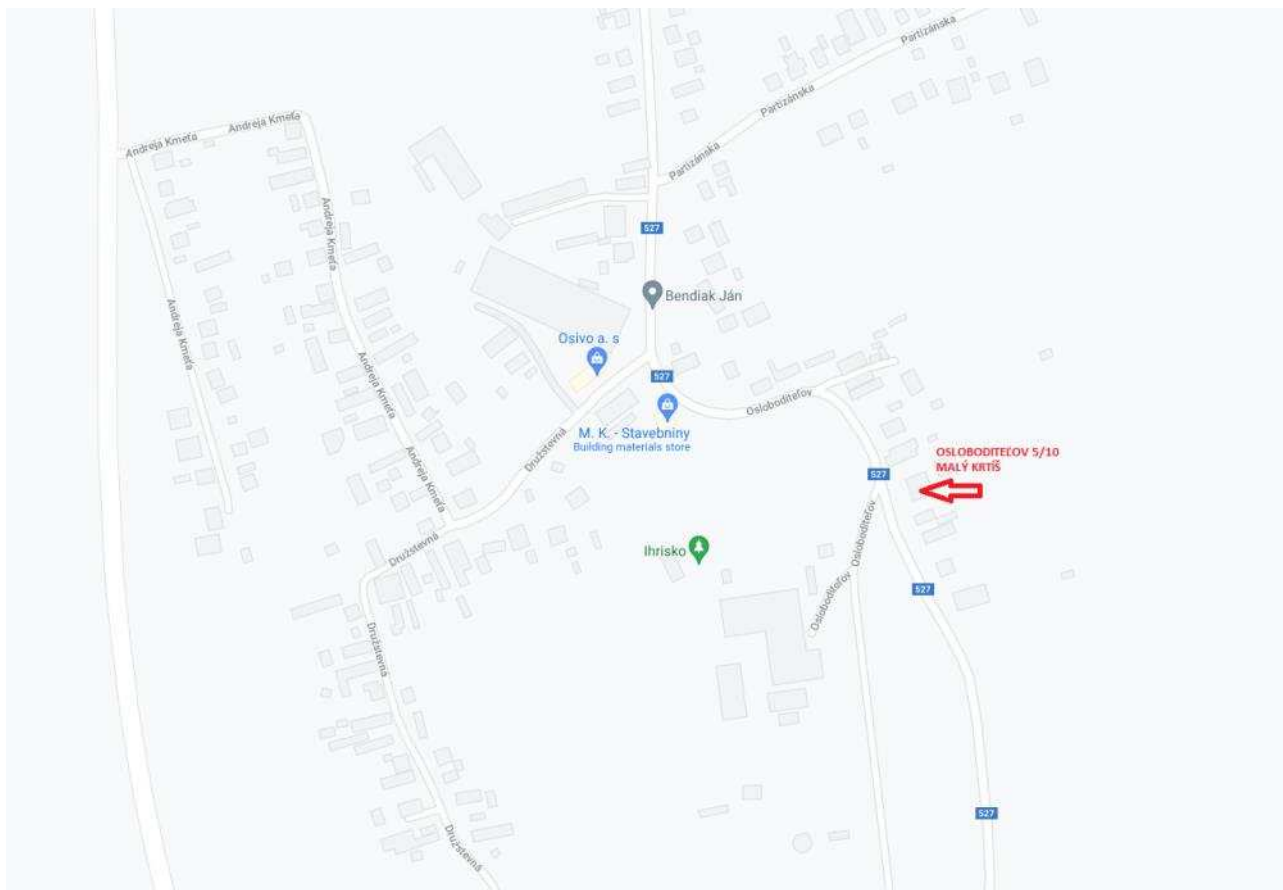
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocované nehnuteľnosti, stavba - Rodinný dom s.č.5 na parc. č. 288 s príslušenstvom, ktoré sú zapísané na LV č.14, sa nachádzajú v k.ú.: Malý Krtíš, obec: Malý Krtíš, okres: Veľký Krtíš, konkrétne v zastavenej časti obce Malý Krtíš.

Obec Malý Krtíš má počet obyvateľov cca 520. Jedná sa o obec vzdialenú 3km južným smerom od okresného mesta Veľký Krtíš. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite obce pri hlavnej ceste - rodinné domy štandardného vybavenia. V sídelnom útvare sa nachádzajú obecný úrad, kultúrny dom, drobné podnikateľské prevádzky. Verejná doprava je riešená ako autobusová so zastávkami v obci. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú rodinné domy. Prístup k nehnuteľnosti je po asfaltovej komunikácii a ničím nie je obmedzený. Nehnuteľnosť je napojená na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejný plynovod a verejnú kanalizáciu. Terén je rovinný.



**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je rodinný dom s príslušenstvom, ktorý je využívaný na bývanie, iné využitie nehnuteľnosti v danej lokalite nie je reálne.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené riziká ani závary, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

Okrem toho, že na ohodnocovanú nehnuteľnosť sú uvalené poznámky a ťarchy: v zmysle Časti C: ŤARCHY na L V14, ktorý tvorí prílohu tohoto posudku.

Vlastníkom sú manželia v bezpodielovom spoluvlastníctve v podiele 1/1.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú na liste vlastníctva č.14, k.ú. Malý Krtíš.

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe – zmena sa nepripravuje

Stavebno – konštrukčné riziká

- pokles základov – nie sú

- deformácie nosných konštrukcií – nezistené

- zosuvné územia – nedotýkajú sa

- poddolované územia – nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma – nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – nie sú

- radónové riziko – nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN – nie sú

- pozemky nezapísané v KN – nie sú

- užívanie pozemkov a stavby – totožné

- vecné bremeno – vedené na LV č. 14

- ťarchy – vedené na LV č. 14

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený so zreteľom na porovnanie tejto ponuky a dopytu a zváženie, v ktorej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza. Je zároveň stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj USI ŽU v Žiline.

Vzhľadom na lokalitu v ktorej sa obec a nehnuteľnosť nachádza, na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25, ktorý zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľnosti daného typu v danom čase a tejto lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie stanovujem na: 0,25

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	V.	0,025	13	0,33
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,250	30	7,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,250	8	2,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	0,500	7	3,50
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,500	10	5,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,250	9	2,25
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,500	6	3,00
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,138	10	1,38
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,025	8	0,20
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,250	9	2,25
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	45,19

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 45,19 / 180$	0,251
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 212\,282,09 \text{ €} * 0,251$	53 282,80 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Ohodnocované pozemky parc. č. 288 - zastavaná plocha a nádvorie výmera 1294m², parc. č. 289 - záhrada výmera 1809m² zapísané na liste vlastníctva č. 14 sa nachádzajú v k.ú.: Malý Krtíš, obec: Malý Krtíš, okres: Veľký Krtíš. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 1/1. Pozemky sa nachádzajú v obci Malý Krtíš na ulici Osloboditeľov 5/10, v oblasti s priemerným záujmom o kúpu nehnuteľnosti. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce, v zástavbe rodinných domov. Pozemky, parcela č. 288 je rovinatého charakteru, parc.č.289 je mierne svahovitého charakteru.. Rodinné domy v okolí sú so štandardným vybavením. Je možnosť napojenia na elektrickú energiu, verejný vodovod, verejný plynovod a verejnú kanalizáciu. Prístup na pozemky je po asfaltovej miestnej ceste. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
288	zastavané plochy a nádvoria	1294,00	1/1	1294,00
289	záhrada	1809,00	1/1	1809,00
Spolu výmera				3 103,00

Obec: Malý Krtíš
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1232
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	3,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 288	$1\,294,00 \text{ m}^2 * 3,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 826,62
parcels č. 289	$1\,809,00 \text{ m}^2 * 3,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 747,57
Spolu		11 574,19

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ktoré sú zapísané na LV č. 14 - stavba - Rodinný dom s.č.5 na parc. č. 288 s príslušenstvom a pozemky na parc. č. 288 - zastavaná plocha a nádvorie a 289 - záhrada, ktoré sú zapísané na LV č. 14, k.ú.: Malý Krtíš, obec: Malý Krtíš, okres: Veľký Krtíš vo veci organizovania dobrovoľnej dražby.

Odpoveď znalca na otázku zadávateľa:

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 21.07.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 5, parc. č.288, k.ú. Malý Krtíš	44 159,65
Drobné stavby	
Letná kuchyňa na parc. č.288	1 756,14
Prístrešok na parc. č.288	1 018,14
Murované chlievy na parc. č.288	1 034,80
Ploty	
Plot záhrady na parc.č. 289	566,15
Plot od ulice parc.č. 288	295,39
Plot bočný plechový parc.č. 288	174,66
Studne	
Studňa č.1 v rodinnom dome na parc.č.288	85,74
Studňa č.2 pri rodinnom dome na parc.č.288	48,71
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc. č. 288	196,79
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie na parc. č. 288	232,82
Plynová prípojka na parc. č. 288	37,87
Elektrická prípojka zemná na parc. č. 288	94,15
Žumpa na parc.č. 288	533,82
Domáca vodáreň	30,29
Spevnené plochy z monolitického betónu na parc. č.288	212,47
Vonkajšie schody na parc.č. 288	8,89
Rozvod vody v záhrade na parc. č. 289	455,53
Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. č. 288	153,00
Oporné múry na parc. č.288	183,18
Záhradné jazierko na parc.č. 288	153,05
Skleníky na parc.r. 289	147,48

Pivnica na parc. č.288	1 704,09
Spolu stavby	53 282,80
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 288 (1 294 m ²)	4 826,62
Pozemky - parc. č. 289 (1 809 m ²)	6 747,57
Spolu pozemky (3 103,00 m²)	11 574,19
Všeobecná hodnota celkom	64 856,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	64 900,00

Slovom: Šestdesiatštyritisícdeväťsto Eur

V Lučenci dňa 23.07.2021

Ing. Peter Mederi

IV. PRÍLOHY

p. č.	doklad	formát	počet strán
1	Písomná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 31.05.2021	A4	1
2	Výpis z katastra nehnuteľností, vytvorený cez katastrálny portál – Výpis z listu vlastníctva č. 14, k.ú. Malý Krtíš, okres: Veľký Krtíš, obec: Malý Krtíš, zo dňa 21.07.2021	A4	3
3	Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Malý Krtíš, zo dňa 21.07.2021	A4	1
4	Kolaudačné rozhodnutie číslo: 258/90, zo dňa 12.02.1990	A4	3
5	Protokol z obhliadky domu zo dňa 23.6.2021	A4	1
6	Schematické zobrazenie pôdorysu 1. nadzemného podlažiev - prízemnia rodinného domu súp.č.5 a umiestnenie vedľajších staveb a príslušenstva	A4	1
7	Schematické zobrazenie pôdorysu 2. nadzemného podlažia - podkrovia rodinného domu súp.č.5	A4	1
8	Schematické zobrazenie pôdorysu suterénu rodinného domu súp.č.5	A4	1
6	Schematické zobrazenie situácie - vedľajších stavieb	A4	1
10	Fotodokumentácia z obhliadky Rodinného domu zo dňa 23.06.2021	A4	4
spolu			17

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore: Stavebníctvo, odvetví: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915593.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 66/2021.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.

.....
Ing. Peter Mederi