

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák.
mobil: e-mail:
evidenčné číslo znalca : 911560

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 21.2.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 28 / 2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **RODINNÝ DOM č.s. 483 s príslušenstvom** na pozemku parc. KN č. 70, **POZEMKY** : parc . KN č 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie), KN č. 72 (záhrada), evidované na LV č. 578 k.ú. **Č A K L O V, okres Vranov nad Topľou** pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 34 strán (z toho: 8 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1* CD

Svidník, dňa: 23.3.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom č.s. 483 s príslušenstvom na pozemku parc. KN č. 70, Pozemky : parc . KN č 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie), KN č. 72 (záhrada), evidované na LV č. 578 k.ú. Čaklov, okres Vanov nad Topľou.

2. Účel znaleckého posudku :

Organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu) :

16.3.2022 - dátum plánovanej obhliadky nehnuteľnosti

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

16.3.2022 - dátum tvaromiestneho šetrenia

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.2.2022

Pôvodný znalecký posudok č. 106/2013, vyhotovený Ing. Jánom Pojezdom, Košice dňa 29.3.2013 s týmito podkladmi :

- Potvrdenie Obce Čaklov o dobe výstavby rod.dmu zo dňa 19.8.2013
- Pôdorysy jednotlivých podlaží rod.domu
- Fotodokumentácia pohľadov rod.domu

b) Podklady obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 578 k.ú.Čaklov, vytvorený znalcom cez katasterportál dňa 16.3.2022

Informatívna kópia z mapy k.ú. Čaklov, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 16.3.2022

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 4. štvrťrok 2021

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (iba foto exteriéru rod.domu a príslušenstva)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

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. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávací hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (VH) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia

nehnutelnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím pôvodného (starého) znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby a použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť : rodinný dom slúži výlučne pre bývanie rodiny, nie je prenajímaný a nedosahuje výnos.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 4.štvrtrok 2021 - 2,851.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov zo dňa 16.3.2022

Okres Vranov nad Topľou

Obec Čaklov

Katastrálne územie Čaklov

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č.	výmera (m ²)	Druh pozemku
70	636	zastavaná plocha a nádvorie
71	38	zastavaná plocha a nádvorie
72	1473	záhrada

Stavby

Súp.číslo	na parc.č.	Druh stavby	Popis stavby
483	70	10	Rodinný dom

B. VLASTNÍCI :

4. Murka Ján, r.

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka : vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, vid' výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov zo dňa 16.3.2022 v prílohe znal.posudku**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva č. Nz 296/998**Titul nadobudnutia:** Rozsudok OS Vranov nad Topľou č. 11C/174/216 zo dňa 24.7.2017, Rozsudok KS v Prešove č. 25Co/61/2018 zo dňa 22.8.2019, Z-629/2020-48/20**C. ŤARCHY :**

Por.č. Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, vid' Výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov zo dňa 16.3.2020 v prílohe znaleckého posudku

Iné údaje : Bez zápisu**Poznámka** Bez zápisu**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe objednávky U9,a.s.Bratislava dňa 16.3.2022 o 10,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedený deň a hodinu znalcovi nebol umožnený vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný. **Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách** (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii) - podklady získané U9, a.s. Bratislava a informácie z pôvodného znaleckého posudku č. 106/2013, vyhotoveného znalcom Ing. Jánom Pojezdalom, Košice dňa 20.9.2013. Právna dokumentácia - výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čaklov boli znalcom vytvorené cez katastrálny portál dňa 16.3.2022. Dňa 16.3.2022 bola vyhotovená iba fotodokumentácia exteriéru rodinného domu a časť príslušenstva zo strany ulice.

d) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia rodinného domu, schválená v stavebnom konaní, preto nebolo možné porovnať skutkový stav rodinného domu so schválenou projektovou dokumentáciou. Skutkový stav rodinného domu a príslušenstva bol znalcom prevzatý zo znaleckého posudku č. 106/2013, kde je rodinný dom a drobné stavby (kôľňa a prístrešok na parc. na parc. KN č.72) zameraný a vykreslený v prílohe znaleckého posudku. .

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným stavom :

Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 16.3.2022 vytvorený výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čaklov. Po preštudovaní LV č. 578 k.ú. Čaklov konštatujem, že údaje uvedené v LV č. 578 súhlasia so zisteným stavom na tvári miesta - rodinný dom je označený súpisným číslom 483, rodinný dom je osadený na parc. KN č.70. Drobné stavby (kôľňa a prístrešok) sú osadené na parc. KN č. 72. Rodinný dom je zakreslený na katastrálnej mape na parc. KN č. 70, drobné stavby (kôľňa a prístrešok) ktoré sú predmetom ohodnotenia nie sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

1. Rodinný dom č.s. 483 na parc. KN č. 70
2. Drobné stavby : kôľňa a prístrešok na parc. KN č. 72
3. Ploty
4. Studňa

- 5. Vonkajšie úpravy
- 6. Pozemky :
 - parc. KN č. 70, 71 (zastavaná plocha a nádvorie)
 - parc. KN č. 72 (záhrada)

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Žiadne nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom čs. 483 na parc. KN č. 70

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom čs. 483 je osadený na rovinnom teréne na pozemku parc. KN č. 70 v k.ú. Čaklov. Rod.dom je situovaný v okrajovej časti obce medzi rod.domami podobného vybavenia v blízkosti verejnej miestnej asfaltovej komunikácie. Rodinný dom je samostatne stojací, čiastočne podpivničený, s jedným nadz.podlažím a obytným podkrovím. Možnosť napojenia na inžinierske siete : vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn, odkanalizovanie je riešené do betónovej žumpy. Rodinný dom podľa potvrdenia Obce Čaklov je v užívaní od roku 1989.

Dispozičné riešenie: viď pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží v prílohe znaleckého posudku

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod sviety plynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na debnení; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové; kozub - s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Stavebno-technický stav a opotrebenie :

Vzhľadom na stavebno-technický stav rodinného domu a konštrukčné prevedenie základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

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	1989	1,2*(11,20*4,35)	58,46	120/58,46=2,053
1. NP	1989	12,70*10,80-2,70*0,70-4,15*1,50	129,05	120/129,05=0,930
1. Podkrovie	1989	12,00*10,80	129,6	120/129,6=0,926

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	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
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 trojvrstvom zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4785

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotel ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	220

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520

3	Podmurovka	
	3.5.a podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z opracovaného kameňa	645
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická) 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	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
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.a škrabaný brizolit 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	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.3 vlysy bukové	345
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 zemného plynu	35
	Spolu	7535

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák (1 ks)	50
	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) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1119

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	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	
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	

	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4125

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	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
	Spolu	503

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4785 + 220 * 2,053)/30,1260$	173,83
1. NP	$(7535 + 1119 * 0,930)/30,1260$	284,66
1. Podkrovie	$(4125 + 503 * 0,926)/30,1260$	152,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	33	67	100	33,00	67,00
1. NP	1989	33	67	100	33,00	67,00
1. Podkrovie	1989	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	173,83 €/m ² *58,46 m ² *2,851*0,95	27 523,54
Technická hodnota	67,00% z 27 523,54	18 440,77
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	284,66 €/m ² *129,05 m ² *2,851*0,95	99 495,92
Technická hodnota	67,00% z 99 495,92	66 662,27
1. Podkrovie z roku 1989		
Východisková hodnota	152,39 €/m ² *129,60 m ² *2,851*0,95	53 491,19
Technická hodnota	67,00% z 53 491,19	35 839,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	27 523,54	18 440,77
1. nadzemné podlažie	99 495,92	66 662,27
1. podkrovné podlažie	53 491,19	35 839,10
Spolu	180 510,65	120 942,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kôlna naparc. KN č. 72

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je objekt kôlne postavený na parc. KN č. 72 za rod.domom a slúži pre skladovanie poľnohospod.náradia a techniky. Objekt kôlne postavený v roku 1989. Základnú životnosť predpokladám 40 rokov.

Dispozičné riešenie:

Kôlna je riešená ako dvojpodlažná s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím. Pôdorysný tvar má približne štvorcový.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

Základy - betónové, podmurovka betónová

Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom

Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter

Úpravy vnútorných povrchov - nátery

Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením

Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň
 Vnútročné vybavenie - vaňa s batériou
 Vnútročné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu
 Vnútročné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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. PP	1989	6,20*5,90	36,58	18/36,58=0,492
1. NP	1989	6,20*5,90	36,58	18/36,58=0,492

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 v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	

	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3225

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2415 + 0 * 0,492)/30,1260$	80,16
1. NP	$(3225 + 0 * 0,492)/30,1260$	107,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	33	7	40	82,50	17,50
1. NP	1989	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	$80,16 \text{ €/m}^2 * 36,58 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	7 941,86
Technická hodnota	17,50% z 7 941,86	1 389,83
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$107,05 \text{ €/m}^2 * 36,58 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	10 605,99
Technická hodnota	17,50% z 10 605,99	1 856,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 941,86	1 389,83
1. nadzemné podlažie	10 605,99	1 856,05
Spolu	18 547,85	3 245,88

2.2.2 Prístrešok na parc. KN č. 72

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je prístrešok za rodinným domom postavený v roku 1989.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže

Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere

Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle;

klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou

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	1989	6,20*2,60	16,12	18/16,12=1,117

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	1855

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1855 + 0 * 1,117)/30,1260$	61,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$61,57 \text{ €/m}^2 * 16,12 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	2 688,16
Technická hodnota	17,50% z 2 688,16	470,43

2.2.3 Oplotenie od ulice

Predmetom ohodnotenia je oplotenie od ulice postavené v roku 1989 o celk.dĺžke 29,40 m, výška výplne 1,20 m. Základy betónové, výplň plotuz oceľ. tyčoviny v ráme. Plotové vtáta a vrátka z kovových profilov. Základnú životnosť predpokladám 30 rokov.

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	29,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	35,28m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 29,40 m
Pohľadová plocha výplne: $29,40 * 1,20 = 35,28 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oplotenie od ulice	2003	19	11	30	63,33	36,67
--------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,40\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 35,28\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	4 254,81
Technická hodnota	36,67 % z 4 254,81 €	1 560,24

2.2.4 Oplotenie bočné a zadné

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	144,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	216,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:

144 m

Pohľadová plocha výplne:

 $144 * 1,50 = 216,00 \text{ m}^2$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
Oplotenie bočné a zadné	1989	33	2	35	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(144,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 216,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 0,95$	9 576,86
Technická hodnota	5,71 % z 9 576,86 €	546,84

2.2.5 Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná

Studňa prevedená z betón.skruží DN 1000 mm, hĺbka 7,80 m. Studňa v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	7,8 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná	1989	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,8\text{m}) * 2,851 * 0,95$	2 235,12
Technická hodnota	67,00 % z 2 235,12 €	1 497,53

2.2.6 Prípojka vody

Prípojka vody je prevedená z PERúr DN 25 mm, dĺžka prípojky 13,50 m. Podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti prípojka v užívaní od roku 2006, zákl.životnosť predpokladám 50 rokov.

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 navštavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	13,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2006	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 517,04
Technická hodnota	68,00 % z 1 517,04 €	1 031,59

2.2.7 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie je vedená od rod.domu do betónovej žumpy, dĺžka prípojky je 7,00 m. Prípojka je z rúr kameninových DN 125 mm. Podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti prípojka bola vybudovaná v r. 1989, zákl.životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	579,01
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 579,01 \text{ €}$	196,86

2.2.8 Spevnená plocha z terazzovej dlažby

Spevnená plocha pred a za rodinným domom prevedená z terazzovej dlažby ukladanej do malty. Spevnená plocha v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,00*8,50+2,00*0,80 = 35,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z terazzovej dlažby	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	2 304,46
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 2\,304,46 \text{ €}$	783,52

2.2.9 Spevnená plocha asfaltová

Spevnená plocha tvorí prístupovú komunikáciu do zadnej časti dvora za rodinným domom. Spevnená plocha z asfaltovej drte hr. 100 mm, podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,50 * 13,50 = 87,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha asfaltová	1989	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	3 550,74
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 3\,550,74 \text{ €}$	621,38

2.2.10 Žumpa

Monolitická betónová žumpa osadená v blízkosti ridinného domu, v užívaní od roku 1989. Objem žumpy 27 m³, v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $27,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	7 889,06
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 7 889,06 \text{ €}$	2 682,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom čs. 483 na parc. KN č. 70	180 510,65	120 942,14
Kôlna na parc. KN č. 72	18 547,85	3 245,88
Prístrešok na parc. KN č. 72	2 688,16	470,43
Oplotenie od ulice	4 254,81	1 560,24
Oplotenie bočné a zadné	9 576,86	546,84
Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná	2 235,12	1 497,53
Prípojka vody	1 517,04	1 031,59
Prípojka kanalizácie	579,01	196,86
Spevnená plocha z terazzovej dlažby	2 304,46	783,52
Spevnená plocha asfaltová	3 550,74	621,38
Žumpa	7 889,06	2 682,28
Celkom:	233 653,76	133 578,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom čs. 483 je osadený na rovinatom pozemku v okrajovej časti zastavaného územia obce Čaklov. Obec Čaklov leží v Ondavskom výbežku Východoslovenskej nížiny cca 6 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Rodinný dom je situovaný v pôvodnej nepravidelnej zástavbe rodinných domov. Vzdialenosť od centra obce je cca 550 m, so základným občianskym a obchodným vybavením. V obci sa nachádza predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, samostatné ambulancie praktického lekára a stomatóloga, telocvičňa, pošta materská škola a základná škola. Dopravné spojenie je SAD autobusom. Orientácia k svetovým stranám : orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa v súčasnosti využíva pre účely bývania, plní teda funkciu, pre ktorú bola vypracovaná projektová dokumentácia a pre ktoré bolo vydané stavebné povolenie. Iné možnosti využitia nehnuteľnosti ako priestory pre bývanie sa nepredpokladajú.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite s rodinným domom neboli zistené určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, ktoré by mali vplyv na využiteľnosť nehnuteľnosti, alebo aby obmedzovali prípadnú predajnosť.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa evidencie vo výpise z LVV č. 578 k.ú. Čaklov je zaťažená ťarchou záložného práva pre OTP Slovensko, Štúrova 5, 813 54. Zmluva o zriadení záložného práva vyplýva zo zmluvy o

hypotekárnom úvere č. 024/5003/03 HU, č.sp.V 333/2004 - 40/04, 48/20, Z-3048/2021- 228/21. Okrem toho nehnuteľnosť je zaťažená ex.príkazom na zriadenie ex.záložného práva na nehnuteľnosť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov rodinných domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej diferenciacie.

Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Čaklov, je 0,20-0,30. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, ale vzhľadom na polohu obce vo vzťahu k okresnému mestu Vranov nad Topľou, polohu nehnuteľnosti v rámci obce, charakter nehnuteľnosti, polohu a vhodnosť na rodinné bývanie a situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v obci a v danej lokalite keď dopyt po rodinných domoch je v rovnováhe s ponukou až nižší, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,40, čo je podľa znalca koeficient primeraný.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	9	1,98
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. Tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	94,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,66 / 180$	0,526
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 133\,578,69 \text{ €} * 0,526$	70 262,39 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 578 k.ú. Čaklov - parc. KN č. 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie)

Popis

Predmetom, ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 70 a 71, na ktorých je postavený rodinný dom s drobnými stavbami, ploty, studňa a vonkajšie úpravy, ďalšia parc. KN č. 72 slúži ako záhrada v k.ú. Čaklov. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Čaklov, sú situované v okrajovej časti obce v lokalite zástavby rodinných domov.

Pozemky s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrickú sieť a zemný plyn, pozemky nie je možné napojiť na verejnú kanalizáciu, ktorá v obci nie je vybudovaná (odkanalizovanie je riešené do betónovej žumpy). Terén pozemkov je rovinný, orientácia pozemku sever – juh.

Z hľadiska účelu a využitia pozemkov je pozemok parc. KN č.72 (záhrada) ohodnotený samostatne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
70	zastavaná plocha a nádvorie	636,00	1/1	636,00
71	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera				674,00

Obec:

Čaklov

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	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy a ostatné stavby na bývanie 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,	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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	1,5163
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5163$	5,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 70	$636,00 \text{ m}^2 * 5,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 199,08
parcela č. 71	$38,00 \text{ m}^2 * 5,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	191,14
Spolu		3 390,22

3.2.1.2 LV č. 578 k.ú. Čaklov - KN č. 72 (záhrada)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
72	Záhrada	1473,00	1/1	1473,00

Obec:

Čaklov

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	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00$	0,8237
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8237$	2,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 72	$1 473,00 \text{ m}^2 * 2,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 021,29
Spolu		4 021,29

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom čs. 483 na parc. KN č. 70	63 615,56
Kôľňa na parc. KN č. 72	1 707,33
Prístrešok na parc. KN č. 72	247,45
Oplotenie od ulice	820,69
Oplotenie bočné a zadné	287,64
Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná	787,70
Prípojka vody	542,62
Prípojka kanalizácie	103,55
Spevnená plocha z terazzovej dlažby	412,13
Spevnená plocha asfaltová	326,85
Žumpa	1 410,88
Pozemky	
LV č. 578 k.ú. Čaklov - parc. KN č. 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie) - parc. č. 70 (636 m ²)	3 199,08
LV č. 578 k.ú. Čaklov - parc. KN č. 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie) - parc. č. 71 (38 m ²)	191,14
LV č. 578 k.ú. Čaklov - KN č. 72 (záhrada) - parc. č. 72 (1 473 m ²)	4 021,29
Všeobecná hodnota celkom	77 673,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	77 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatsedemtisíc sedemsto Eur	

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite s rodinným domom neboli zistené určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, ktoré by mali vplyv na využiteľnosť nehnuteľnosti, alebo aby obmedzovali prípadnú predajnosť.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa evidencie vo výpise z LV č. 578 k.ú. Čaklov je zaťažená ťarchou záložného práva pre OTP Slovensko, Štúrova 5, 813 54. Zmluva o zriadení zál.práva vyplýva zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. 024/5003/03 HU, č.sp.V 333/2004 - 40/04, 48/20, Z-3048/2021- 228/21. Okrem toho nehnuteľnosť je zaťažená ex.príkazom na zriadenie ex.záložného práva na nehnuteľnosť.

Vo Svidníku dňa : 24.03.2022

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.2.2022
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 578 k.ú.Čaklov, vytvorený znalcom cez kataster portál dňa 16.3.2022
3. Informatívna kópia z mapy k.ú. Čaklov, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 16.3.2022
4. Potvrdenie Obce Čaklov o dobe výstavby rod.domu zo dňa 19.8.2013
5. Pôdorysy jednotlivých podlaží rod.domu
6. Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (iba foto exteriéru rod.domu a príslušenstva)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 28/2022 znaleckého denníka.

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

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

Znalec: Ing.arch. Ján Kimák,
mobil: , e-mail:
evidenčné číslo znalca : 911560

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 21.2.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 28 / 2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: **RODINNÝ DOM č.s. 483 s príslušenstvom** na pozemku parc. KN č. 70, **POZEMKY** : parc . KN č 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie), KN č. 72 (záhrada), evidované na LV č. 578 k.ú. **Č A K L O V, okres Vranov nad Topľou** pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 34 strán (z toho: 8 príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5 (päť) + 1* CD

Svidník, dňa: 23.3.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: Rodinný dom č.s. 483 s príslušenstvom na pozemku parc. KN č. 70, Pozemky : parc . KN č 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie), KN č. 72 (záhrada), evidované na LV č. 578 k.ú. Čaklov, okres Vanov nad Topľou.

2. Účel znaleckého posudku :

Organizovanie dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu) :

16.3.2022 - dátum plánovanej obhliadky nehnuteľnosti

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

16.3.2022 - dátum tvaromiestneho šetrenia

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.2.2022

Pôvodný znalecký posudok č. 106/2013, vyhotovený Ing. Jánom Pojezdom, Košice dňa 29.3.2013 s týmito podkladmi :

- Potvrdenie Obce Čaklov o dobe výstavby rod.dmu zo dňa 19.8.2013
- Pôdorysy jednotlivých podlaží rod.domu
- Fotodokumentácia pohľadov rod.domu

b) Podklady obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 578 k.ú.Čaklov, vytvorený znalcom cez katasterportál dňa 16.3.2022

Informatívna kópia z mapy k.ú. Čaklov, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 16.3.2022

Štatistické indexy stavebných prác, vydané ŠÚ SR cenová úroveň 4. štvrťrok 2021

Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (iba foto exteriéru rod.domu a príslušenstva)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 213/2017 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.

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. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Výnosová hodnota (VH) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia

nehnutelnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia (ohodnotenia).

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zo strany objednávateľa znaleckého posudku bola vznesená osobitná požiadavka :

V prípade, že vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v stanovenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oboznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, nehnuteľnosť ohodnotiť v zmysle ustanovenia § 12 ods.3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp " z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii, t.j. použitím pôvodného (starého) znaleckého posudku. V takomto prípade žiada o určenie VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania znal.posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby a použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože ohodnocovaná nehnuteľnosť : rodinný dom slúži výlučne pre bývanie rodiny, nie je prenajímaný a nedosahuje výnos.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 4.štvrtrok 2021 - 2,851.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov zo dňa 16.3.2022

Okres Vranov nad Topľou

Obec Čaklov

Katastrálne územie Čaklov

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcela č.	výmera (m ²)	Druh pozemku
70	636	zastavaná plocha a nádvorie
71	38	zastavaná plocha a nádvorie
72	1473	záhrada

Stavby

Súp.číslo	na parc.č.	Druh stavby	Popis stavby
483	70	10	Rodinný dom

B. VLASTNÍCI :

4. Murka Ján, r.

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka : vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, vid' výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov zo dňa 16.3.2022 v prílohe znal.posudku**Titul nadobudnutia:** Kúpna zmluva č. Nz 296/998**Titul nadobudnutia:** Rozsudok OS Vranov nad Topľou č. 11C/174/216 zo dňa 24.7.2017, Rozsudok KS v Prešove č. 25Co/61/2018 zo dňa 22.8.2019, Z-629/2020-48/20**C. ŤARCHY :**

Por.č. Vzhľadom na rozsah textu neuvádzam, vid' Výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov zo dňa 16.3.2020 v prílohe znaleckého posudku

Iné údaje : Bez zápisu**Poznámka** Bez zápisu**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením mala byť vykonaná na základe objednávky U9,a.s.Bratislava dňa 16.3.2022 o 10,00 hod. za účasti znalca a vlastníka nehnuteľnosti. V uvedený deň a hodinu znalcovi nebol umožnený vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, teda pokus o obhliadku nehnuteľnosti bol zo strany znalca neúspešný. **Z tohto dôvodu bol znalcom vykonaný znalecký odhad v súlade s § 12 ods.3 zákona o dobrovoľných dražbách** (vykonanie ohodnotenia z dostupných zdrojov, ktoré má dražobník k dispozícii) - podklady získané U9, a.s. Bratislava a informácie z pôvodného znaleckého posudku č. 106/2013, vyhotoveného znalcom Ing. Jánom Pojezdalom, Košice dňa 20.9.2013. Právna dokumentácia - výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čaklov boli znalcom vytvorené cez katastrálny portál dňa 16.3.2022. Dňa 16.3.2022 bola vyhotovená iba fotodokumentácia exteriéru rodinného domu a časť príslušenstva zo strany ulice.

d) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia rodinného domu, schválená v stavebnom konaní, preto nebolo možné porovnať skutkový stav rodinného domu so schválenou projektovou dokumentáciou. Skutkový stav rodinného domu a príslušenstva bol znalcom prevzatý zo znaleckého posudku č. 106/2013, kde je rodinný dom a drobné stavby (kôľňa a prístrešok na parc. na parc. KN č.72) zameraný a vykreslený v prílohe znaleckého posudku. .

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným stavom :

Znalcom bol cez katastrálny portál dňa 16.3.2022 vytvorený výpis z LV č. 578 k.ú. Čaklov a informatívna kópia katastrálnej mapy k.ú. Čaklov. Po preštudovaní LV č. 578 k.ú. Čaklov konštatujem, že údaje uvedené v LV č. 578 súhlasia so zisteným stavom na tvári miesta - rodinný dom je označený súpisným číslom 483, rodinný dom je osadený na parc. KN č.70. Drobné stavby (kôľňa a prístrešok) sú osadené na parc. KN č. 72. Rodinný dom je zakreslený na katastrálnej mape na parc. KN č. 70, drobné stavby (kôľňa a prístrešok) ktoré sú predmetom ohodnotenia nie sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

1. Rodinný dom č.s. 483 na parc. KN č. 70
2. Drobné stavby : kôľňa a prístrešok na parc. KN č. 72
3. Ploty
4. Studňa

- 5. Vonkajšie úpravy
- 6. Pozemky :
 - parc. KN č. 70, 71 (zastavaná plocha a nádvorie)
 - parc. KN č. 72 (záhrada)

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Žiadne nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom čs. 483 na parc. KN č. 70

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom čs. 483 je osadený na rovinnom teréne na pozemku parc. KN č. 70 v k.ú. Čaklov. Rod.dom je situovaný v okrajovej časti obce medzi rod.domami podobného vybavenia v blízkosti verejnej miestnej asfaltovej komunikácie. Rodinný dom je samostatne stojací, čiastočne podpivničený, s jedným nadz.podlažím a obytným podkrovím. Možnosť napojenia na inžinierske siete : vodovod, kanalizácia, el.sieť, zemný plyn, odkanalizovanie je riešené do betónovej žumpy. Rodinný dom podľa potvrdenia Obce Čaklov je v užívaní od roku 1989.

Dispozičné riešenie: viď pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží v prílohe znaleckého posudku

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietyplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - azbestocementové šablóny na debnení; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - vlysy bukové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - plynový sporák, sporák na propán-bután; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové; kozub - s uzatvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Stavebno-technický stav a opotrebenie :

Vzhľadom na stavebno-technický stav rodinného domu a konštrukčné prevedenie základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

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	1989	1,2*(11,20*4,35)	58,46	120/58,46=2,053
1. NP	1989	12,70*10,80-2,70*0,70-4,15*1,50	129,05	120/129,05=0,930
1. Podkrovie	1989	12,00*10,80	129,6	120/129,6=0,926

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
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 trojvrstvom zasklením	380
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4785

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotel ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	220

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520

3	Podmurovka	
	3.5.a podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z opracovaného kameňa	645
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická) 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	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit 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	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.3 vlysy bukové	345
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod zemného plynu	35
	Spolu	7535

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.5 oceľové (1 ks)	95
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák (1 ks)	50
	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) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1119

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	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	
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	130
	14.4.a škrabaný brizolit do 1/3	50
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	

	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4125

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	143
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažne časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	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
	Spolu	503

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,851$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4785 + 220 * 2,053)/30,1260$	173,83
1. NP	$(7535 + 1119 * 0,930)/30,1260$	284,66
1. Podkrovia	$(4125 + 503 * 0,926)/30,1260$	152,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	33	67	100	33,00	67,00
1. NP	1989	33	67	100	33,00	67,00
1. Podkrovie	1989	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	173,83 €/m ² *58,46 m ² *2,851*0,95	27 523,54
Technická hodnota	67,00% z 27 523,54	18 440,77
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	284,66 €/m ² *129,05 m ² *2,851*0,95	99 495,92
Technická hodnota	67,00% z 99 495,92	66 662,27
1. Podkrovie z roku 1989		
Východisková hodnota	152,39 €/m ² *129,60 m ² *2,851*0,95	53 491,19
Technická hodnota	67,00% z 53 491,19	35 839,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	27 523,54	18 440,77
1. nadzemné podlažie	99 495,92	66 662,27
1. podkrovné podlažie	53 491,19	35 839,10
Spolu	180 510,65	120 942,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kôlna naparc. KN č. 72

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je objekt kôlne postavený na parc. KN č. 72 za rod.domom a slúži pre skladovanie poľnohospod.náradia a techniky. Objekt kôlne postavený v roku 1989. Základnú životnosť predpokladám 40 rokov.

Dispozičné riešenie:

Kôlna je riešená ako dvojpodlažná s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím. Pôdorysný tvar má približne štvorcový.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

Základy - betónové, podmurovka betónová

Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom

Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter

Úpravy vnútorných povrchov - nátery

Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením

Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň
 Vnútorné vybavenie - vaňa s batériou
 Vnútorné rozvody kanalizácie - zo splachovacieho záchodu
 Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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. PP	1989	6,20*5,90	36,58	18/36,58=0,492
1. NP	1989	6,20*5,90	36,58	18/36,58=0,492

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 v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.5 pieskovec, cementový poter	455
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2415

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	

	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3225

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2415 + 0 * 0,492)/30,1260$	80,16
1. NP	$(3225 + 0 * 0,492)/30,1260$	107,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	33	7	40	82,50	17,50
1. NP	1989	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1989		
Východisková hodnota	$80,16 \text{ €/m}^2 * 36,58 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	7 941,86
Technická hodnota	17,50% z 7 941,86	1 389,83
1. NP z roku 1989		
Východisková hodnota	$107,05 \text{ €/m}^2 * 36,58 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	10 605,99
Technická hodnota	17,50% z 10 605,99	1 856,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 941,86	1 389,83
1. nadzemné podlažie	10 605,99	1 856,05
Spolu	18 547,85	3 245,88

2.2.2 Prístrešok na parc. KN č. 72

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Predmetom ohodnotenia je prístrešok za rodinným domom postavený v roku 1989.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže

Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere

Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle;

klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)

Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou

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	1989	6,20*2,60	16,12	18/16,12=1,117

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
	Spolu	1855

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1855 + 0 * 1,117)/30,1260$	61,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$61,57 \text{ €/m}^2 * 16,12 \text{ m}^2 * 2,851 * 0,95$	2 688,16
Technická hodnota	17,50% z 2 688,16	470,43

2.2.3 Oplotenie od ulice

Predmetom ohodnotenia je oplotenie od ulice postavené v roku 1989 o celk.dĺžke 29,40 m, výška výplne 1,20 m. Základy betónové, výplň plotuz oceľ. tyčoviny v ráme. Plotové vtáta a vrátka z kovových profilov. Základnú životnosť predpokladám 30 rokov.

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	29,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	35,28m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 29,40 m
Pohľadová plocha výplne: $29,40 * 1,20 = 35,28 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oplotenie od ulice	2003	19	11	30	63,33	36,67
--------------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,40\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 35,28\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	4 254,81
Technická hodnota	36,67 % z 4 254,81 €	1 560,24

2.2.4 Oplotenie bočné a zadné

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	144,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	216,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:

144 m

Pohľadová plocha výplne:

 $144 * 1,50 = 216,00 \text{ m}^2$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,851$

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 [%]
Oplotenie bočné a zadné	1989	33	2	35	94,29	5,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(144,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 216,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 0,95$	9 576,86
Technická hodnota	5,71 % z 9 576,86 €	546,84

2.2.5 Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná

Studňa prevedená z betón.skruží DN 1000 mm, hĺbka 7,80 m. Studňa v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	7,8 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná	1989	33	67	100	33,00	67,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,8\text{m}) * 2,851 * 0,95$	2 235,12
Technická hodnota	67,00 % z 2 235,12 €	1 497,53

2.2.6 Prípojka vody

Prípojka vody je prevedená z PERúr DN 25 mm, dĺžka prípojky 13,50 m. Podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti prípojka v užívaní od roku 2006, zákl.životnosť predpokladám 50 rokov.

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 navštavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	13,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2006	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 517,04
Technická hodnota	68,00 % z 1 517,04 €	1 031,59

2.2.7 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie je vedená od rod.domu do betónovej žumpy, dĺžka prípojky je 7,00 m. Prípojka je z rúr kameninových DN 125 mm. Podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti prípojka bola vybudovaná v r. 1989, zákl.životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	579,01
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 579,01 \text{ €}$	196,86

2.2.8 Spevnená plocha z terazzovej dlažby

Spevnená plocha pred a za rodinným domom prevedená z terazzovej dlažby ukladanej do malty. Spevnená plocha v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $720/30,1260 = 23,90 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,00 * 8,50 + 2,00 * 0,80 = 35,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha z terazzovej dlažby	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 23,9 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	2 304,46
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 2 304,46 \text{ €}$	783,52

2.2.9 Spevnená plocha asfaltová

Spevnená plocha tvorí prístupovú komunikáciu do zadnej časti dvora za rodinným domom. Spevnená plocha z asfaltovej drte hr. 100 mm, podľa vyhlásenia vlastníka nehnuteľnosti v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégoria: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obaľované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,50 * 13,50 = 87,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha asfaltová	1989	33	7	40	82,50	17,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,851 * 0,95$	3 550,74
Technická hodnota	$17,50 \% \text{ z } 3 550,74 \text{ €}$	621,38

2.2.10 Žumpa

Monolitická betónová žumpa osadená v blízkosti ridinného domu, v užívaní od roku 1989. Objem žumpy 27 m³, v užívaní od roku 1989, základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $27,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1989	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,851 * 0,95$	7 889,06
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 7 889,06 \text{ €}$	2 682,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom čs. 483 na parc. KN č. 70	180 510,65	120 942,14
Kôlna na parc. KN č. 72	18 547,85	3 245,88
Prístrešok na parc. KN č. 72	2 688,16	470,43
Oplotenie od ulice	4 254,81	1 560,24
Oplotenie bočné a zadné	9 576,86	546,84
Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná	2 235,12	1 497,53
Prípojka vody	1 517,04	1 031,59
Prípojka kanalizácie	579,01	196,86
Spevnená plocha z terazzovej dlažby	2 304,46	783,52
Spevnená plocha asfaltová	3 550,74	621,38
Žumpa	7 889,06	2 682,28
Celkom:	233 653,76	133 578,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom čs. 483 je osadený na rovinatom pozemku v okrajovej časti zastavaného územia obce Čaklov. Obec Čaklov leží v Ondavskom výbežku Východoslovenskej nížiny cca 6 km od okresného mesta Vranov nad Topľou. Rodinný dom je situovaný v pôvodnej nepravidelnej zástavbe rodinných domov. Vzdialenosť od centra obce je cca 550 m, so základným občianskym a obchodným vybavením. V obci sa nachádza predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, samostatné ambulancie praktického lekára a stomatológa, telocvičňa, pošta materská škola a základná škola. Dopravné spojenie je SAD autobusom. Orientácia k svetovým stranám : orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa v súčasnosti využíva pre účely bývania, plní teda funkciu, pre ktorú bola vypracovaná projektová dokumentácia a pre ktoré bolo vydané stavebné povolenie. Iné možnosti využitia nehnuteľnosti ako priestory pre bývanie sa nepredpokladajú.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite s rodinným domom neboli zistené určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, ktoré by mali vplyv na využiteľnosť nehnuteľnosti, alebo aby obmedzovali prípadnú predajnosť.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa evidencie vo výpise z LVV č. 578 k.ú. Čaklov je zaťažená ťarchou záložného práva pre OTP Slovensko, Štúrova 5, 813 54. Zmluva o zriadení záložného práva vyplýva zo zmluvy o

hypotekárnom úvere č. 024/5003/03 HU, č.sp.V 333/2004 - 40/04, 48/20, Z-3048/2021- 228/21. Okrem toho nehnuteľnosť je zaťažená ex.príkazom na zriadenie ex.záložného práva na nehnuteľnosť.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Všeobecná hodnota sa obvykle zisťuje porovnaním už realizovaných predajov a prevodov rodinných domov v danom mieste a čase, pokiaľ sú k tomu dostupné preskúmateľné podklady. Keďže tieto informácie o porovnateľných nehnuteľnostiach nie sú k dispozícii, všeobecnú hodnotu bytu stanovím metódou polohovej diferenciacie.

Podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" z r.2001 priemerný koeficient predajnosti pre bytové budovy v obciach, kde patrí aj obec Čaklov, je 0,20-0,30. Tieto koeficienty predajnosti sú vzhľadom na súčasný trh s nehnuteľnosťami tohto typu neaktuálne, ale vzhľadom na polohu obce vo vzťahu k okresnému mestu Vranov nad Topľou, polohu nehnuteľnosti v rámci obce, charakter nehnuteľnosti, polohu a vhodnosť na rodinné bývanie a situáciu na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v obci a v danej lokalite keď dopyt po rodinných domoch je v rovnováhe s ponukou až nižší, v danom prípade uvažujem s priemerným koeficientom predajnosti 0,40, čo je podľa znalca koeficient primeraný.

Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	9	1,98
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. Tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	94,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 94,66 / 180$	0,526
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 133\,578,69 \text{ €} * 0,526$	70 262,39 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 578 k.ú. Čaklov - parc. KN č. 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie)

Popis

Predmetom, ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 70 a 71, na ktorých je postavený rodinný dom s drobnými stavbami, ploty, studňa a vonkajšie úpravy, ďalšia parc. KN č. 72 slúži ako záhrada v k.ú. Čaklov. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Čaklov, sú situované v okrajovej časti obce v lokalite zástavby rodinných domov.

Pozemky s možnosťou napojenia na verejný vodovod, elektrickú sieť a zemný plyn, pozemky nie je možné napojiť na verejnú kanalizáciu, ktorá v obci nie je vybudovaná (odkanalizovanie je riešené do betónovej žumpy). Terén pozemkov je rovinný, orientácia pozemku sever – juh.

Z hľadiska účelu a využitia pozemkov je pozemok parc. KN č.72 (záhrada) ohodnotený samostatne.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
70	zastavaná plocha a nádvorie	636,00	1/1	636,00
71	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
Spolu výmera				674,00

Obec:

Čaklov

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	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy a ostatné stavby na bývanie 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,	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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	1,5163
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,5163$	5,03 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 70	$636,00 \text{ m}^2 * 5,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 199,08
parcela č. 71	$38,00 \text{ m}^2 * 5,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	191,14
Spolu		3 390,22

3.2.1.2 LV č. 578 k.ú. Čaklov - KN č. 72 (záhrada)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
72	Záhrada	1473,00	1/1	1473,00

Obec:

Čaklov

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	0,85
k_V koeficient intenzity využitia	4. rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,00$	0,8237
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8237$	2,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 72	$1 473,00 \text{ m}^2 * 2,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 021,29
Spolu		4 021,29

III. ZÁVER

1. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom čs. 483 na parc. KN č. 70	63 615,56
Kôlna na parc. KN č. 72	1 707,33
Prístrešok na parc. KN č. 72	247,45
Oplotenie od ulice	820,69
Oplotenie bočné a zadné	287,64
Studňa na parc.KN č.72 - studňa kopaná	787,70
Prípojka vody	542,62
Prípojka kanalizácie	103,55
Spevnená plocha z terazzovej dlažby	412,13
Spevnená plocha asfaltová	326,85
Žumpa	1 410,88
Pozemky	
LV č. 578 k.ú. Čaklov - parc. KN č. 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie) - parc. č. 70 (636 m ²)	3 199,08
LV č. 578 k.ú. Čaklov - parc. KN č. 70 a 71 (zastavaná plocha a nádvorie) - parc. č. 71 (38 m ²)	191,14
LV č. 578 k.ú. Čaklov - KN č. 72 (záhrada) - parc. č. 72 (1 473 m ²)	4 021,29
Všeobecná hodnota celkom	77 673,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	77 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatsedemtisíc sedemsto Eur	

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite s rodinným domom neboli zistené určité riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti, ktoré by mali vplyv na využiteľnosť nehnuteľnosti, alebo aby obmedzovali prípadnú predajnosť.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť podľa evidencie vo výpise z LV č. 578 k.ú. Čaklov je zaťažená ťarchou záložného práva pre OTP Slovensko, Štúrova 5, 813 54. Zmluva o zriadení zál.práva vyplýva zo zmluvy o hypotekárnom úvere č. 024/5003/03 HU, č.sp.V 333/2004 - 40/04, 48/20, Z-3048/2021- 228/21. Okrem toho nehnuteľnosť je zaťažená ex.príkazom na zriadenie ex.záložného práva na nehnuteľnosť.

Vo Svidníku dňa : 24.03.2022

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 21.2.2022
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 578 k.ú.Čaklov, vytvorený znalcom cez kataster portál dňa 16.3.2022
3. Informatívna kópia z mapy k.ú. Čaklov, vytvorená znalcom cez katastrálny portál dňa 16.3.2022
4. Potvrdenie Obce Čaklov o dobe výstavby rod.domu zo dňa 19.8.2013
5. Pôdorysy jednotlivých podlaží rod.domu
6. Fotodokumentácia skutkového stavu nehnuteľnosti (iba foto exteriéru rod.domu a príslušenstva)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 1596/95 zo dňa 12.6.1995 pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a odhady nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 911560. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 28/2022 znaleckého denníka. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing.arch. Ján K i m á k
znalec