

Znalec : Ing. Štefan Motúz
 Nové Zámky, Tatranská ul.č. 140/a
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby,
 odhad hodnoty nehnuteľností
 evidenčné číslo znalca 915891
 tel. 035/6418 522, mobil 0903 846 792

Zadávatel : U9, a.s., Bratislava, Zelinárska č. 6

Číslo spisu/objednávky : písomná objednávka zo dňa 23.10.2024
 evidovaná znalcom pod č. 114/2024

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo : 114/2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcej sa
v Hornom Piali, rodinný dom s.č. 79 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej
na LV č. 150 pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : posudok obsahuje 81 strán včítane obálky,
z toho 48 strán príloh

Počet vyhotovení : 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia a predmet znaleckého skúmania : stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Hornom Piali, rodinný dom s.č. 79 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej na LV č. 150
2. Účel znaleckého posudku : dobrovoľná dražba
3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 11.11.2014 podľa zadávateľom predložených podkladov v zmysle § 12 odst. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov
4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 20.11.2024
5. Podklady pre vypracovanie posudku :
 - a) podklady dodané zadávateľom
 - písomná objednávka zo dňa 23.10.2024
 - znalecký posudok č. 243-2014 zo dňa 11.11.20154 o všeobecnej hodnote predmetnej nehnuteľnosti vyhotovený Ing. J. Liška, Tlmače, Cintorínska 30
 - b) podklady získané znalcom
 - výpis z listu vlastníctva č. 150 vytvorený cez katastrálny portál, údaje platné ku dňu 4.11.2024
 - informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
 - údaje o infraštruktúre obce Horný Pial
 - aktuálna ponuka realitných kancelárií
6. Použité právne predpisy a literatúra :
 - 6.1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z., vyhlášky č. 107/2016 Z.z., vyhlášky 213/2017 Z.z., vyhlášky č. 160/2023 Z.z.
 - 6.2. Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z. z., zákona č. 522/2007 Z. z., zákona č. 520/2008 Z. z., zákona č. 136/2010 Z. z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z. , 65/2018 Z.z. (od 1.1.2019 177/2018 Z.z.)
 - 6.3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/201/ 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.
 - 6.4. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 218/2018 Z.z.
 - 6.5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
 - 6.6. Zákon č. 220/20223 o územnom plánovaní, v platnom znení
 - 6.7. Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
 - 6.8. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení č. 212/2018
 - 6.9. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v znení č. 263/2018 Z.z.
 - 6.10. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
 - 6.11. Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
 - 6.12. STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
 - 6.13. Ohodnocovanie nehnuteľností vydané Mlpress v r. 2012, autor Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD., ISBN 978-80-971021-2-4
 - 6.14. Koeficienty vývoja cien stavebných prác za 3.Q.2024
 - 6.15. Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov

7.1. Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Objektivizáciou je znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

7.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda polohovej diferenciacie
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda porovnávania

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠHS = M \cdot VŠHMJ \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávanía
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávanía

Pre použitie porovnávacjej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávanía je podľa vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávanía:

- 1)ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2)polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3)fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

7.3. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [€],$$

- kde: VH - východisková hodnota,
 M - počet merných jednotiek,
 RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrtroka 1996,
 kCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrtroka 1996 a 3. štvrtroka 2024,
 kV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 kZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 kVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \text{ alebo: } TH = VH(TS/100) [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:
TS = 100 - O
kde O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Použité metódy výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky
S SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

a1/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :
Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2024.

a2/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov :
Použitá je porovnávací metóda, metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje

List vlastníctva číslo : 150

List vlastníctva vydaný : vytvorený katastrálnym portálom, údaje platné ku dňu 4.11.2024

Okres : Levice

Obec : Horný Pial

Miesto : Horný Pial č. 79

Katastrálne územie : Horný Pial

Majetková podstata : pozemok, parc.č. 122/1, 122/2
rodinný dom s.č. 79

Meno vlastníka : Alexander Varga a Silvia

v celosti

Adresa vlastníka :

Ďarchy :

V-5781/2014 zo dňa 25.11.2014 Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 21.11.2014, rozhodnutie zo dňa 12.12.2014; pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803 na základe Z-2139/2024-zmena záložného veriteľa, Zmluva o postúpení pohľadávok č.0232/2024/CE (pôvodne Slovenskú sporiteľňu, a.s. Bratislava, IČO 00 151 653) na C KN p.č.122/1, 122/2 a stavbu na p.č.122/1-sč.79 rodinný dom.- 182/2014, 24/2024.
Z-5362/2023 zo dňa 07.11.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 400EX 413/22 zo dňa 07.11.2023, EÚ Nitra, JUDr. Paula Miššiková - súdny exekútor, podľa § 168 a nasl.zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., Piešťany, IČO: 36234176, pre povinného Silvia Vargová na pozemok registra C-KN parc.

č. 122/1, 122/2 a stavbu: rod.dom so súp.č. 79 na C-KN
parc.č. 122/1 vo vlastníctve pod B-1 v podiele 1/1. -
vz.59/2023
Z-4490/22. -vz.824/22
P-1378/2022. -vz.841/22
Z-4982/2023 vz. 53/23
P-73/2024. - vz. 7/24
P-389/2024-vz.27/2024

Iné údaje :

Poznámka : P-80/2018 zo dňa 17.01.2018 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb., pre záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803 na základe Z-2139/2024-zmena záložného veriteľa, Zmluva o postúpení pohľadávok č.0232/2024/CE (pôvodne Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00 151 653) na pozemok registra CKN p.č. 122/1, 122/2 a stavba na p.č. 122/1-sč.79 rodinný dom vo vlastníctve Varga Alexander a Vargová Silvia v 1/1 podiele.-vz.8/2018, 24/2024, 37/2024.
P-511/2024 zo dňa 15.07.2024-Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 15.07.2024-vz.36/2024

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená zadávateľom na deň 15.11.2024 od 10,00 hod. Vlastník odmietol umožniť znalcovi obhliadku nehnuteľnosti
Zameranie nehnuteľností vykonané dňa : detto
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa : Vlastník neumožnil znalcovi vyhotoviť fotodokumentáciu ani zo strany ulice

d/ Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom : K hodnoteným objektom nebola predložená technická dokumentácia. Popis zisteného skutkového stavu vychádza z popisu nehnuteľností v predložených podkladoch od zadávateľa v zmysle Zákona č. 527/2002 Z.z. § 12, odst. 3, v znení neskorších predpisov, tj. znaleckého posudku č. 243-2014, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

e/ Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom : Pozemok a rodinný dom sú vedené v KN na LV č. 150. Podľa ZP č. 243-2014 : Údaje katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 150 a z kópie katastrálnej mapy, k.ú. Horný Pial, parc.č. 122/1, 122/2 sú v súlade so skutkovým stavom. Súpisné číslo 79 na liste vlastníctva č. 150 k.ú. Horný Pial, obec Horný Pial je v súlade so skutkovým stavom na rodinnom dome. Zhoduje sa aj zakreslenie nehnuteľnosti na kópii katastrálnej mapy.

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

- rodinný dom s.č. 79, parc.č. 122/1
- letná kuchyňa, parc.č. 122/1
- dielňa so sklado, partc.č. 122/1
- sklad, parc.č. 122/1
- oplotenie, parc.č. 122/1, 122/2
- studňa, parc.č. 122/1
- vonkajšie úpravy, parc.č. 122/1
- pozemok, parc.č. 122/1, 122/2

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

h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka) : podľa informácií Obecného úradu Horný Pial obec nemá schválený územný plán

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v Hornom Piali s.č. 79, parc.č. 122/1

POPIS STAVBY

Popis podľa zadávateľom predloženého znaleckého posudku, nakoľko obhliadka nebola umožnená.

Rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Píal, na parcele číslo 122/1, obec Horný Píal je osadený v rovinnom teréne, list vlastníctva číslo 150. Situovaný je na bočnej ulici nie ďaleko od centra obce, v lokalite s rodinnými domami vhodnej na bývanie. Rodinný dom je napojený na nasledovné inžinierske siete: elektrická energia, obecný vodovod, vlastný vodovod zo studne, kanalizácia do žumpy, zemný plyn. Rodinný dom bol postavený v roku 1961 a čiastočná rekonštrukcia bola realizovaná najmä v roku 2000 až 2013.

Rodinný dom má 1. nadzemné podlažie a podzemnú klenbovú pivnicu pod rodinným domom. Údržba rodinného domu je na dobrej technickej úrovni.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 1. obývací izba, 2. kuchyňa, 3. spálňa, 4. potravinová komora, 5. kúpeľňa s WC, 6. sklad, 7. detská izba, 8. chodba, 9. schodisko do podzemnej pivnice s podzemnou klenbovou pivnicou, 10. sklad - hodnotený samostatne.

Technický popis vyhotovenia:

1. nadzemné podlažie:

Základy sú vybudované z prostého betónu, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Obvodové murivo z tehlového a kamenného muriva hrúbky do 500,- mm. Priečky sú z tehlového muriva hrúbky od 150,-mm, do 450,-mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú z drevených trámových stropov s rovným podhladom. Schodisko na povál je zo skladu číslo 6, po drevených schodoch bez pod stupníc. Stupňujúci veniec nie je vyhotovený. Preklady sú z tvrdého dreva a železobetónové. Krov je s valbami. Strešná krytina je obyčajná jednodrážková. Na rodinnom dome nie je namontovaný bleskozvod. Klampiarske prvky, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové vo väčšine z južnej, západnej a východnej strany. Zo severnej strany je fasáda omietnutá cementovou omietkou s cementovým postrekom. Soklové murivo je omietnuté cementovou omietkou. Úpravy vnútorných povrchov sú vo väčšine zo stierkových omietok. Pôvodné omietky vápenno-cementové ostali v sklade, na chodbe a v kúpeľni s WC. Vnútorne obklady v kúpeľni s WC sú do výšky 1500,-mm a pri kuchynskej linke medzi hornou a dolnou časťou kuchynskej linky šírky do 600,-mm a za sporákom a drezom do výšky 1350,- mm. Výplne otvorov sú drevené dvere plné a so sklenenou výplňou s rámovou výplňou osadené v drevených zárubniach, drevené plné a so sklenenou výplňou osadené v ocelových zárubniach. Vchodové dvere do chodby sú plastové so sklenenou výplňou. Výplne otvorov okien sú riešené s plastových okien. Na oknách z vonkajšej strany fasády sú ocelové parapetné plechy s povrchovou farebnou úpravou. Parapetné dosky na oknách z vnútornej strany sú vo väčšine plastové. Pôvodné drevené zdvojené okno ostalo v potravinovej komore. Podlahy plávajúce laminátové sú v detskej izbe a v obývacej izbe. V chodbe, v kúpeľni s WC sú podlahy z keramických dlažieb. Betónové podlahy sú v sklade a v potravinovej komore. V kuchyni je na podlahe povlakové PVC. V kuchyni je rohová kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom. Vedľa kuchynskej linky je sporák na zemný plyn s elektrickou rúrou značky Classic. Nad sporákom na zemný plyn je namontovaný digestor na odsávanie znečisteného vzduchu značky Eurotech Turbo. Dĺžka kuchynskej linky je 4700,-mm. V kúpeľni s WC je keramické umývadlo, ocelová vaňa a keramický kombi záchod s keramickou nádržkou. Kúrenie je štyrmi kachľami na zemný plyn a kozubovými kachľami s uzatvoreným ohniskom na tuhé palivo. Elektrický rozvádzač s poistkami je v murive na chodbe. Teplá voda sa pripravuje v elektrickom zásobníku v kúpeľni s WC a v kuchyni v malom elektrickom prietokovom ohrievači značky Hakl. Rozvod vodoinštalácie je z plastových a pozinkovaných rúrok a kanalizácia z PVC rúrok. Elektroinštalácia je z hliníkových a medených káblov. Rozvod zemného plynu je z ocelových rúrok.

Technický stav nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave.

Koniec citátu z predloženého znaleckého posudku.

Opotrebenie je vypočítané analytickou metódou, podľa údajov veku a životnosti jednotlivých prvkov uvedených v predloženej znaleckej správe. V položke č. 21 je upravená životnosť na 25 rokov, nakoľko v predloženej správe uvedená životnosť je menšia ako uvedený vek zariadenia.

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. NP	1961	9,15m*7,33m+7,48m*11,04m+7,15m*4,59m	182,47	120/182,47=0,658

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	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len 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, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355

23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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 sviatplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7070

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
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) (4.7 bm)	259
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	1274

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(7070 + 1274 * 0,658)/30,1260$	262,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,37	1961	140	63	4,67
2	Zvislé konštrukcie	17,73	1961	140	63	7,98
3	Stropy	9,11	1961	140	63	4,10
4	Zastrešenie bez krytiny	7,49	1961	120	63	3,93
5	Krytina strechy	6,41	1961	80	63	5,05
6	Klampiarske konštrukcie	0,90	1990	40	34	0,77
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,79	2013	50	11	1,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1980	50	44	2,64
9	Vnútorné keramické obklady	1,86	2000	30	24	1,49
10	Schody	2,22	1961	80	63	1,75
11	Dvere	2,28	1990	50	34	1,55
12	Vráta	0,00	1961	0	0	0,00
13	Okná	6,35	2011	50	13	1,65
14	Povrchy podláh	6,05	2000	30	24	4,84
15	Vykurovanie	3,96	1995	40	29	2,87
16	Elektroinštalácia	5,09	1961	65	63	4,93
17	Bleskozvod	0,00	1961	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,50	2000	30	24	1,20
19	Vnútorná kanalizácia	0,48	2000	30	24	0,38
20	Vnútorný plynovod	0,42	1995	30	29	0,41
21	Ohrev teplej vody	1,08	2000	25	24	1,04
22	Vybavenie kuchýň	4,53	2011	25	13	2,36
23	Hygienické zariadenia a WC	0,78	2000	30	24	0,62
24	Výťahy	0,00	1961	0	0	0,00
25	Ostatné	3,60	2014	30	10	1,20
	Opotrebenie					56,48%
	Technický stav					43,52%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	262,51 Eur/m ² *182,47 m ² *3,815*0,95	173 602,30
Technická hodnota	43,52% z 173 602,30	75 551,72

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Letná kuchyňa, parc.č. 122/1****POPIS STAVBY**

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Letná kuchyňa bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial - nezapísaná na liste vlastníctva číslo 150 a zakreslená na katastrálnej mape na cca 80%. Prístup je z dvornej časti vedľa rodinného domu z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 1. kuchyňa, 2. sklad.

Technický popis vyhotovenia:

Základy sú betónové, bez izolácii proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo je vo väčšine z tehlového muriva páleného a nepáleného hrúbky do 300,-mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trémové stropy s rovným podhľadom v kuchyni a v sklade je šikmý

strop s rovným podhľadom. Krov je valbový a nad skladom pultový, pokrytý jedno drážkovou pálenou krytinou. Preklady sú z tvrdého dreva a železobetónu. Klampiarske konštrukcie žľaby a zvody sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené rámové plné a so sklenenou výplňou osadené v drevených zárubniach. Okná sú dvojité a zdvojené jednoduché. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové. Vonkajšia úprava fasády je hladká vápenno-cementová z východnej a severnej strany, z južnej a západnej strany je cementová omietka s cementovým postrekom. Podlaha v kuchyni je z podlahoviny s PVC a v sklade je podlaha z keramických dlažieb. V letnej kuchyni je kuchynský sporák na tuhé palivo, plynový sporák s elektrickou rúrou značky Mora 268 a kuchynská linka dĺžky 2400,-mm. V priestore je nainštalovaná elektroinštalácia na 220V. Na letnej kuchyni nie je nainštalovaný bleskozvod. Technický stav letnej kuchyne je primeraný veku.

Koniec citátu.

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	1961	3,48m*5,38m	18,72	
1. NP	1965	4,83m*3,09m	14,92	
Spolu 1. NP			33,64	18/33,64=0,535

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorne úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190

19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4690

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
-	Konštrukcie navyše	
	Kuchynská linka (1 ks)	139
	Spolu	834

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4690 + 834 * 0,535) / 30,1260$	170,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1961	63	17	80	78,75	21,25
1. NP - prístavba	1965	59	17	76	77,63	22,37

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1961		
Východisková hodnota	$170,49 \text{ Eur/m}^2 * 18,72 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	11 567,06
Technická hodnota	21,25% z 11 567,06	2 458,00
1. NP - prístavba z roku 1965		
Východisková hodnota	$170,49 \text{ Eur/m}^2 * 14,92 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	9 219,04
Technická hodnota	22,37% z 9 219,04	2 062,30

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	20 786,10	4 520,30
Spolu	20 786,10	4 520,30

2.2.2 Dielňa so sklado, parc.č. 122/1

POPIS STAVBY

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Dielňa so sklado bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial - nezapísaná na liste vlastníctva číslo 150 a zakreslená na katastrálnej mape. Prístup je z dvornej časti vedľa rodinného domu z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 1. dielňa, 2. sklad.

Technický popis vyhotovenia:

Základy sú betónové, bez izolácii proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo je vo väčšine z pórobetónového muriva premiešané tehlovým murivom. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové stropy s viditeľnými trámami. Krov je hambáľkový, sedlový, pokrytý jedno drážkovou pálenou krytinou. Preklady sú z tvrdého dreva a železobetónu.

Klampiarske konštrukcie žľaby a zvody sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Dvere sú

drevené plné a ocelové, osadené v ocelových zárubniach. Okná sú drevené jednoduché. Vnútorne omietky sú hrubé vápenno-cementové, vyhotovená s časti. Vonkajšia úprava fasády je hrubá vápenno-cementová, vyhotovená s časti. Podlahy sú z prostého betónu. V priestore je nainštalovaná elektroinštalácia na 220V. Na dielni so skladom nie je nainštalovaný bleskozvod. Technický stav dielne so skladom je primeraný veku. Koniec citátu.

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	1970	3,53m*8,01m	28,28	18/28,28=0,636

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3775 + 0 * 0,636) / 30,1260$	125,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$125,31 \text{ Eur/m}^2 * 28,28 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	12 843,50
Technická hodnota	$32,50\% \text{ z } 12 843,50$	4 174,14

2.2.3 Sklad, parc.č. 122/1**POPIS STAVBY**

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Sklad bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial - nezapísaný na liste vlastníctva číslo 150 a nezakreslený na katastrálnej mape. Prístup je z dvornej časti vedľa rodinného domu z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 10. sklad.

Technický popis vyhotovenia:

Základy sú betónové, bez izolácii proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo je vo väčšine z betónového muriva. Vodorovné nosné konštrukcie nie sú vyhotovené. Krov je pultový, pokrytý jedno drážkovou pálenou krytinou. Preklady sú z tvrdého dreva. Klampiarske konštrukcie žľaby a zvodky nie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vráta sú drevené z vlakové. Vnútorne omietky sú hrubé vápenno-cementové, vyhotovená s časti. Vonkajšia úprava fasády je hrubá vápenno-cementová, vyhotovená s časti. Podlahy sú z pôvodného terénu. V priestore je nainštalovaná elektroinštalácia na 220V. Nad skladištom nie je nainštalovaný bleskozvod. Technický stav skladu je primeraný veku.

Koniec citátu.

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	1970	$6,90 \text{ m} * 3,08 \text{ m}$	21,25	$18 / 21,25 = 0,847$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
5	Krov	
	5.3 pultové	545

6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2790

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2790 + 145 * 0,847) / 30,1260$	96,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$96,69 \text{ Eur/m}^2 * 21,25 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	7 446,61
Technická hodnota	32,50% z 7 446,61	2 420,15

2.2.4 Vchodový plot k rodinnému domu, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Vchodový plot a plot v pred záhradke k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vytvorený z betónového základu a z betónovej podmurovky do výšky cca 700,-mm. Oplotenie je v ocelových rámoch a je vyplnené ocelovými pletivom. Vráta a vrátka sú z kovových profilov vyplnené ocelovým plechom v dolnej časti a v hornej časti ocelovým pletivom. Plot, plotové vráta a vrátka sú v priemernom technickom stave.

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	33,76m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	33,76m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m

3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	30,38m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 33,76 m
 Pohľadová plocha výplne: $33,76 \cdot 0,90 = 30,38 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 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 [%]
Vchodový plot k rodinnému domu, parc.č. 122/1	1961	63	2	65	96,92	3,08

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(33,76 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 30,38 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks} + 2 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,815 \cdot 0,95$	10 033,42
Technická hodnota	3,08 % z 10 033,42 Eur	309,03

2.2.5 Ocelový severný a západný plot, parc.č. 122/1, 122/2

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Ocelový severný a západný plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaný na ocelových stĺpikoch zabetónovaných okolo stĺpikov na ktorých je pozinkované pletivo výšky 1500,-mm. Technický stav oplotenia je v technickom stave primeranom veku

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	106,60m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	159,90m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 106,60 m
 Pohľadová plocha výplne: $106,60 \text{ m} \cdot 1,50 \text{ m} = 159,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 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 [%]
Oceľový severný a západný plot, parc.č. 122/1, 122/2	1998	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(106,60\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 159,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,815 * 0,95$	9 486,70
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 9 486,70 \text{ Eur}$	3 320,35

2.2.6 Studňa. parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Vítaná studňa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je priemeru 250,-mm, hĺbky 10000,-mm oceľového prevedenia, ukončená nad terénom poklopom. Voda sa zo studne ťahá čerpadlom umiestnenom v schodisku podzemnej pivnice. Je umiestnená vo dvore vedľa rodinného domu z južnej strany. voda sa používa pre rodinný dom, mimo kuchyne, pre potreby dvora a záhrady. Technický stav vítanej studne je dobrý.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vítaná
Hĺbka: 10 m
Priemer: 250 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa. parc.č. 122/1	1990	34	46	80	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ Eur/m} * 10\text{m} + 422,23 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,815 * 0,95$	4 074,85
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 4 074,85 \text{ Eur}$	2 343,04

2.2.7 Vodomerná šachta, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Vodomerná šachta k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je osadená za oplatením z východnej strany. Vyhotovená je z betónového hrúbky 150,-mm. Strop je železobetónový, poklop oceľový. Technický stav vodomernej šachty je dobrý.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. Vodomerňá šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 Eur/m³ OP
 Počet merných jednotiek: 1,25m*1,29m*1,39m = 2,24 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 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 [%]
Vodomerňá šachta, parc.č. 122/1	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 0,95$	2 064,25
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 2 064,25 \text{ Eur}$	1 073,41

2.2.8 Vodovodná obecná prípojka, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Vodovodná obecná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vedená od obecného vodovodu do vodomernej šachty a od tadiaľ cez dvor do rodinného domu do kuchyne. Potrubie je plastové DN 25. Technický stav vodovodnej prípojky je dobrom technickom stave.

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 navrtavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 22,50m+5,40m = 27,9 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná obecná prípojka, parc.č. 122/1	2000	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$27,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,815 * 0,95$	4 195,33
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 4 195,33 \text{ Eur}$	2 181,57

2.2.9 Vodovodná prípojka zo studne, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Vodovodná prípojka zo studne k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaná od studne do podzemnej pivnice do schodiska k čerpadlu s nádržou a od tadiaľ do rodinného domu do 1. nadzemného podlažia. Potrubie je z plastového potrubia DN 25. Technický stav vodovodnej prípojky zo studne je v dobrom technickom stave.

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 navíťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 3,9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne, parc.č. 122/1	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,815 * 0,95$	586,44
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 586,44 \text{ Eur}$	187,66

2.2.10 Kanalizačná betónová žumpa, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Kanalizačná betónová žumpa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je umiestnená za rodinným domom zo západnej strany. Žumpa je betónová, strop železobetónový, zároveň terénom, otvor je zakrytý ocelovým poklopom. Technický stav kanalizačnej žumpy je v primeranom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 2,20m*2,20m*2,10m = 10,16 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná betónová žumpa, parc.č. 122/1	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 0,95$	3 972,40
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 3 972,40 \text{ Eur}$	2 383,44

2.2.11 Kanalizačná prípojka, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :
Kanalizačná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaná od kuchyne, WC a kúpelne priamo do žumpy cez murivo 1. nadzemného podlažia rodinného domu do žumpy umiestnenej v západnej časti dvora za rodinným domom. Potrubie je z PVC, DN 110. Kanalizačná prípojka je v primeranom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 12,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka, parc.č. 122/1	2000	24	36	60	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,815 * 0,95$	796,88
Technická hodnota	60,00 % z 796,88 Eur	478,13

2.2.12 Elektrická vzdušná prípojka, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :
Elektroinštalácia prípojka k rodinnému domu s. č. 79, nad parcelou číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je nainštalovaná na 380V, zo štyroch vodičov, vedených vzduchom z betónového stĺpa napojeného na rodinný dom zo severnej strany cez konzolu na strešnom plášte do rozvádzača umiestneného v rodinnom dome v chodbe s poistkami. Elektrická vzdušná prípojka je v technickom stave primeranom veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 480/30,1260 = 15,93 Eur/bm
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická vzdušná prípojka, parc.č. 122/1	1960	64	1	65	98,46	1,54

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (15,93 \text{ Eur/bm} + 3 * 9,56 \text{ Eur/bm}) * 3,815 * 0,95$	1 050,91
Technická hodnota	$1,54 \% \text{ z } 1 050,91 \text{ Eur}$	16,18

2.2.13 Prípojka zemného plynu, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Prípojka zemného plynu k rodinnému s. č.79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaná z uličného stredotlakého rozvodu zemného plynu. Regulátor tlaku je umiestnený v oplotení z východnej strany. Potrubie je vedené po oplotení k rodinnému domu so zaústením do 1. nadzemného podlažia. Potrubie je DN 25. V skrinke na regulátor tlaku sú umiestnené aj meracie hodiny spotreby zemného plynu. Technický stav plynovodnej prípojky je v primeranom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 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 zemného plynu, parc.č. 122/1	1995	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,815 * 0,95$	296,60
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 296,60 \text{ Eur}$	124,57

2.2.14 Spevnené betónové plochy, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Spevnené betónové plochy k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, sú vytvorené okolo rodinného domu zo západnej, južnej severnej a východnej strany. Sú vytvorené pokladaným štrkom a betónovou vrstvou hrúbky do 100,-mm. Technický stav spevnených betónových plôch je primeraný veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek:
 $0,60*9,15+7,33*1,05+11,00*1,10+11,04*0,99+22,96*0,30 = 43,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy, parc.č. 122/1	1990	34	6	40	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$43,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	1 348,05
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 1\,348,05 \text{ Eur}$	202,21

2.2.15 Schodisko do podzemnej pivnice, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Schodisko do podzemnej pivnice na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial sa nachádza v chodbe rodinného domu. Steny sú z tehlového muriva. Schodiskové stupne sú z tehlového muriva. Omietky sú hrubé cementové. Podlaha je z pôvodného odkopaného terénu. Dvere sú drevené v podlahe. Technický stav vstupného schodiska do podzemnej pivnice je v dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $1,67*1,02*1,97+1,90*1,02*1,970*0,50 = 5,26 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 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 [%]
Schodisko do podzemnej pivnice, parc.č. 122/1	1961	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,26 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 3,815 * 0,95$	2 005,87
Technická hodnota	$37,00 \% \text{ z } 2\,005,87 \text{ Eur}$	742,17

2.2.16 Podzemná klenbová pivnica, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Podzemná klenbová pivnica na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial sa nachádza na pod rodinným domom. Steny a klenba je z tehlového muriva. Omietky sú hrubé cementové. Podlaha je z pôvodného odkopaného terénu. Technický stav podzemnej klenbovej pivnice je v dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.c) Tehelná, betónová so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3620/30,1260 = 120,16 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $2,94 \cdot 2,20 \cdot 1,10 + 0,50 \cdot 3,14 \cdot 1,10 \cdot 1,10 \cdot 2,94 = 12,7 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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 [%]
Podzemná klenbová pivnica, parc.č. 122/1	1961	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12,7 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 120,16 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,815 \cdot 0,95$	5 530,72
Technická hodnota	$37,00 \% \text{ z } 5 530,72 \text{ Eur}$	2 046,37

2.2.17 Murovaný záchod, parc.č. 122/1

Popis podľa predloženého znaleckého posudku :

Murovaný záchod k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je z tehlového muriva hrúbky 150,-mm. Omietky sú štukové. Zastrešenie na plochej streche s pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené z vlakové. Technický stav murovaného záchodu je primeraný veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
 Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3570/30,1260 = 118,50 \text{ Eur/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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 [%]
Murovaný záchod, parc.č. 122/1	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} \cdot 118,5 \text{ Eur/Ks} \cdot 3,815 \cdot 0,95$	429,47
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 429,47 \text{ Eur}$	139,58

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom v Hornom Piali s.č. 79, parc.č. 122/1	173 602,30	75 551,72
Drobné stavby		
Letná kuchyňa, parc.č. 122/1	20 786,10	4 520,30
Dielňa so skladom, parc.č. 122/1	12 843,50	4 174,14
Sklad, parc.č. 122/1	7 446,61	2 420,15
Ploty		
Vchodový plot k rodinnému domu, parc.č. 122/1	10 033,42	309,03
Oceľový severný a západný plot, parc.č. 122/1, 122/2	9 486,70	3 320,35
Studňa, parc.č. 122/1	4 074,85	2 343,04
Vonkajšie úpravy		
Vodomerná šachta, parc.č. 122/1	2 064,25	1 073,41
Vodovodná obecná prípojka, parc.č. 122/1	4 195,33	2 181,57
Vodovodná prípojka zo studne, parc.č. 122/1	586,44	187,66
Kanalizačná betónová žumpa, parc.č. 122/1	3 972,40	2 383,44
Kanalizačná prípojka, parc.č. 122/1	796,88	478,13
Elektrická vzdušná prípojka, parc.č. 122/1	1 050,91	16,18
Prípojka zemného plynu, parc.č. 122/1	296,60	124,57
Spevnené betónové plochy, parc.č. 122/1	1 348,05	202,21
Schodisko do podzemnej pivnice, parc.č. 122/1	2 005,87	742,17
Podzemná klenbová pivnica, parc.č. 122/1	5 530,72	2 046,37
Murovaný záchod, parc.č. 122/1	429,47	139,58
Celkom:	260 550,40	102 214,02

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom rovinnom území obce Horný Píal s počtom obyvateľov cca 270, v okrajovej časti obce vhodnej na bývanie, v časti so zástavbou rodinných domov štandardného vybavenia s predzáhradkami, dvormi a záhradami. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na verejný vodovod, rozvod elektrickej energie, zemného plynu, telefón. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. V okolí sa nenachádzajú žiadne prevádzky ani zdroje znečistenia životného prostredia okrem bežného hluku a prachu od miestnej cestnej dopravy. V obci je Obecný úrad, futbalové ihrisko, kultúrny dom, penzión, obchody so základným tovarom, pohostinstvo, služby základné. Doprava do obce autobusom a vlakom. Nezamestnanosť cca do 5%. Dopyt po nehnuteľnostiach porovnaní s ponukou cca v rovnováhe.

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - okraj obce vhodný na bývanie

Súčasný technický stav nehnuteľnosti - nevyžaduje opravu len bežnú údržbu

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - rodinné domy štandardného vybavenia

Príslušenstvo nehnuteľnosti - nemá vplyv na hodnotu nehnuteľnosti

Typ nehnuteľnosti - priemerný rodinný dom s dobrým dispozičným riešením

Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%

Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - juh

Konfigurácia terénu - rovina

Prípravenosť inžinierskych sietí - elektrická energie, zemný plyn, verejný vodovod, telefón

Doprava v okolí nehnuteľnosti - železnica a autobus

Občianska vybavenosť - Obecný úrad, futbalové ihrisko, kultúrny dom, penzión, obchody so základným tovarom, pohostinstvo, služby základné

prírodná lokalita v okolí nehnuteľnosti - nad 1000m
Kvalita životného prostredia - bežný hluk a prach od miestnej cestnej dopravy
Možnosti zmeny v zástavbe - predpoklad vybudovania verejnej kanalizácie v časovom horizonte nad 5 rokov
Možnosť ďalšieho rozšírenia - menej ako trojnásobok súčasnej zástavby pri ponechaní potrebnej zelene
Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nepredpokladá sa trvalý výnos formou prenájmu nehnuteľnosti
Názor znalca - dobrá nehnuteľnosť

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná sa o rodinný dom s príslušenstvom určený na rodinného bývanie s malými hospodárskymi aktivitami.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou :

V danej lokalite nebol zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti formou bývania. Viď tiež tarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Z ponuky realitných kancelárií :

Ponuka obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase nebola nájdená, len ponuka novostavby.

- Ponúkame Vám na predaj novostavbu podkrovného rodinného domu v tichej časti obce Horný Pial, okres Levice na pozemku o celkovej výmere 800 m².
Dom bol postavený z materiálu Porobetón so zateplením v roku 2015, strecha je sedlová - podkrovná s krytinou škridla zn. Mediteran, úžitková plocha domu je 90 m². Nová klimatizácia, bezpečnostné kamery a nový altánok drevený.
Dom pozostáva na prízemí : vstupná chodba, kúpeľňa s toaletou, kuchyňa moderne prepojená v jeden celok s obývačkou s terasou do záhrady, v podkroví sú dve izby s balkónom.

Na dome sú zavedené IS : električka, obecná voda, žumpa a plyn je na hranici pozemku.

Kúrenie je v dome elektrické podlahové + keramická krásna pec na pevné palivo.

Dom je vhodný k okamžitému nastťahovaniu bez ďalšej investície. Odporúčam!

Nehnuteľnosť je možné zakúpiť aj formou hypotéky - HÚ, ktorú Vám radi a bezplatne sprostredkujeme v rámci našich služieb, spojeného s kompletizáciou spracovania podkladov k žiadosti pre banku.

Prevedieme Vás celým priebehom obchodu od vybavenia financií na kúpu nehnuteľnosti, cez podpisy zmlúv, zavrhadovania zmlúv na Okresný úrad, katastrálny odbor, až po odovzdanie nehnuteľnosti a prepis energií, čo je všetko zahrnuté v predajnej cene nehnuteľnosti. Cena : 114 000,- Eur, IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:786,

www.topreality.sk/id7930351

Ponuka nehnuteľností v obciach do 5km sa ceny pohybujú v rozmedzí od 39 000 do 123 000,- Eur, v závislosti od veľkosti nehnuteľnosti, pozemku, veku, technického stavu a vybavenia.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote hodnotených stavieb.

Po zohľadnení polohy, typu nehnuteľnosti, jej celkového technického stavu, dopytu po nehnuteľnostiach obdobného typu v danom mieste a čase, ponuky realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, zohľadnení provízie kancelárie, prípadného navýšenia ponúk, objektivizujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,350	10	3,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných miest v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,050	5	5,25
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				

15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,700	8	5,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	95,56

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,56 / 180$	0,531
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 102\ 214,02 \text{ Eur} * 0,531$	54 275,64 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinnatom území obce Horný Pial, šírka cca 17,0m, stredná dĺžka cca 98m. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod.

Ponuka realitných kancelárií :

- Ponúkame Vám na predaj rovinnatý stavebný pozemok pre výstavbu rodinného domu v obci Horný Pial. Plocha: pozemku 636 m². Rozmery pozemku cca 28 m dĺžka dlhšej bočnej strany x 24 m šírka zadnej strany x 25 m dĺžka kratšej bočnej strany x 22 m šírka prednej časti pozemku. IS pred pozemkom, vlastná studňa. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, druh pozemku - záhrada.
Obec Horný Pial sa nachádza 15 km od Levíc, 11 km od kúpeľne známej obci Podhájska a Termálneho kúpaliska Podhájska. Cena : 24 900,- Eur, tj. 39,15 Eur/m², IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:133-14-NAS, www.topreality.sk/id7913982

- V obci Horný Pial Vám dávame do pozornosti na predaj slnečný, rovinnatý stavebný pozemok o výmere 3638 m². Všetky inžinierske siete, voda, plyn, električka sa nachádzajú hneď pri pozemku.
Pozemok sa nachádza iba 15 km od okresného mesta Levice a 10 km od termálneho kúpaliska Podhájska. Okolie poskytuje aj možnosti na turistiku. Cena : 66 000,- Eur, tj. 18,14 Eur/m², IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:310, www.topreality.sk/id8606707

- Ponúkame na predaj slnečný, rovinnatý stavebný pozemok o výmere 1200 m² v obci Horný Pial. Všetky inžinierske siete, voda, plyn, električka sa nachádzajú hneď pri pozemku. Pozemok sa nachádza iba 15 km od okresného mesta Levice a 10 km od termálneho kúpaliska Podhájska. Okolie poskytuje aj možnosti na turistiku. Cena : 21 900,- Eur, tj. 18,25 Eur/m², IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:311, www.topreality.sk/id6853536

Koeficient všeobecnej situácie - okrajová časť obce s počtom obyvateľov do 5000, koef. 0,9

Koeficient intenzity využitia - rodinné domy štandardného vybavenia, koef. 1,05

Koeficient dopravných vzťahov - doprava do obce autobusom a vlakom, cesta do mesta autom dom 15min., koef. 0,9

Koeficient funkčného využitia územia - obec nemá schválený územný plán, obytná poloha, bývanie v rodinných domoch so záhradami, koef. 1,30

Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - el., voda, plyn, koef. 1,3
 Koeficient povyšujúcich faktorov - ponuka voľných stavebných pozemkov realitnými kancelármi v rozmedzí cca 18-39,- Eur/m² v závislosti od veľkosti, polohy, infraštruktúry, koef. 3,0
 Koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytujú sa, koef. 1,00

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
122/1	zastavaná plocha a nádvorie	899,00	1/1	899,00
122/2	záhrada	295,00	1/1	295,00
Spolu výmera				1 194,00

Obec: Horný Pial
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,3120
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 4,3120$	14,32 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 122/1	$899,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12 873,68
parcela č. 122/2	$295,00 \text{ m}^2 * 14,32 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 224,40
Spolu		17 098,08

III. ZÁVER**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Nehnutelnosť : v Hornom Piali
 Názov : rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom
 Adresa :
 Vlastník : Alexander Varga a Silvia
 Výpis z LV č. : 150

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom v Hornom Piali s.č. 79, parc.č. 122/1	803611 KS 1110	0,00	182,47	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	122/1	899,00
Pozemok	122/2	295,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa :

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 79 s príslušenstvom pozemkov parc. ČKN č. 122/1, 122/2, k.ú. Horný Píal, obec Horný Píal, okres Levice.

2. Odpovede na otázky :

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je uvedená v rekapitulácii posudku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu a príslušenstva bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

Ohodnotenie nehnuteľnosti je vykonané so zohľadnením popísaného technického stavu v predloženom znaleckom posudku, nakoľko obhliadka zo strany vlastníkov vo vytýčenom termíne nebola umožnená.

Zohľadnenie súčasného stavu nehnuteľností, prípadných zmien oproti popisu v predložených posudkoch je možné až po vlastníckmi umožnenej obhliadke, zameraní nehnuteľností, formou dodatku k znaleckému posudku.

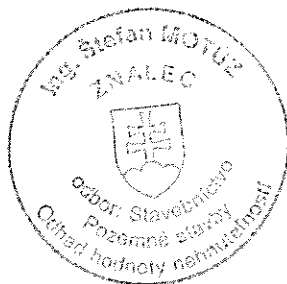
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom v Hornom Piali s.č. 79, parc.č. 122/1	40 117,96
Drobné stavby	
Letná kuchyňa, parc.č. 122/1	2 400,28
Dielňa so sklodom, parc.č. 122/1	2 216,47
Sklad, parc.č. 122/1	1 285,10
Ploty	
Vchodový plot k rodinnému domu, parc.č. 122/1	164,09
Oceľový severný a západný plot, parc.č. 122/1, 122/2	1 763,11
Stuďňa, parc.č. 122/1	1 244,15
Vonkajšie úpravy	
Vodomerná šachta, parc.č. 122/1	569,98
Vodovodná obecná prípojka, parc.č. 122/1	1 158,41
Vodovodná prípojka zo studne, parc.č. 122/1	99,65
Kanalizačná betónová žumpa, parc.č. 122/1	1 265,61
Kanalizačná prípojka, parc.č. 122/1	253,89
Elektrická vzdušná prípojka, parc.č. 122/1	8,59
Prípojka zemného plynu, parc.č. 122/1	66,15
Spevnené betónové plochy, parc.č. 122/1	107,37
Schodisko do podzemnej pivnice, parc.č. 122/1	394,09
Podzemná klenbová pivnica, parc.č. 122/1	1 086,62
Murovaný záchod, parc.č. 122/1	74,12
Spolu stavby	54 275,64
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 122/1 (899 m ²)	12 873,68
Pozemok - parc. č. 122/2 (295 m ²)	4 224,40
Spolu pozemky (1 194,00 m²)	17 098,08
Všeobecná hodnota celkom	71 373,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	71 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatjedentisícštyristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené. Viď tiež ťarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

V N. Zámkoch, dňa 20.11.2024



Ing. Štefan Motúz

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Situácia s inž. sieťami (posudok č. 343-2014)
5. Pôdorys rodinného domu (posudok č. 343-2014)
6. Pôdorysy vedľajších stavieb a pivnice (posudok č. 343-2014)
7. Potvrdenie o veku stavby
8. Znalecký posudok č. 343-2014
9. Mapa obce s vyznačením polohy nehnuteľnosti
10. Ponuka realitnej kancelárie
11. Ponuka RK
12. Ponuka RK
13. Ponuka RK
14. Fotodokumentácia (posudok č. 343-2014)
15. Fotodokumentácia (posudok č. 343-2014)
16. Fotodokumentácia (posudok č. 343-2014)
17. Fotodokumentácia (posudok č. 343-2014)



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail : zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Štefan Motúz
Tatranská 140A
940 77 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 23.10.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovolnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
150	Levice	Horný Pial	Horný Pial

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	LV č.
122/1	zastavaná plocha a nádvorie	899	150
122/2	záhrada	295	150

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby	LV č.
79	122/1	Rodinný dom/rodinný dom	150

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Alexander Varga,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Silvia Vargová,
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 15.11.2024 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľností vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

Mgr. Mária Chlípálová
U9, a.s.

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 402 Levice
 Obec : 502294 Horný Pial
 Katastrálne územie : 818437 Horný Pial

Dátum vyhotovenia : 5.11.2024
 Čas vyhotovenia : 16:33:55
 Údaje platné k : 4.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 150

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
122/1	899	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

122/2	295	Záhrada	4		1	1	
-------	-----	---------	---	--	---	---	--

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
79	122/1	10	Rodinný dom		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Varga Alexander a Silvia Vargová narodenia: , Dátum narodenia: BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: kupa RIV.1254/88 na podiel pod 1.-8/93	
	Iné údaje:	

Z-4490/22. -vz.824/22
 P-1378/2022. -vz.841/22
 Z-4982/2023 vz. 53/23
 P-73/2024. - vz. 7/24
 P-389/2024-vz.27/2024

Poznámky

K
 nehnuteľnosť

P-80/2018 zo dňa 17.01.2018 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb., pre záložného veriteľa EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803 na základe Z-2139/2024-zmena záložného veriteľa, Zmluva o postúpení pohľadávok č.0232/2024/CE (pôvodne Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, IČO 00 151 653) na pozemok registra CKN p.č. 122/1, 122/2 a stavba na p.č. 122/1-sč.79 rodinný dom vo vlastníctve Varga Alexander (30.04.1965) a Vargová Silvia v 1/1 podiele.-vz.8/2018, 24/2024, 37/2024.
 P-511/2024 zo dňa 15.07.2024-Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 15.07.2024-vz.36/2024

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

P-747/2022 - vz.713/2022.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	V-5781/2014 zo dňa 25.11.2014 Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 21.11.2014, rozhodnutie zo dňa 12.12.2014, pre EOS KSI Slovensko, s.r.o., Bratislava, IČO: 35724803 na základe Z-2139/2024-zmena záložného veriteľa, Zmluva o postúpení pohľadávok č.0232/2024/CE (pôvodne Slovenskú sporiteľňu, a.s. Bratislava, IČO 00 151 653) na C KN p.č.122/1, 122/2 a stavbu na p.č.122/1-sč.79 rodinný dom.-182/2014 24/2024.
Vlastník poradové číslo 1	Z-5362/2023 zo dňa 07.11.2023 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 400EX 413/22 zo dňa 07.11.2023, EÚ Nitra, JUDr. Paula Miššiková - súdny exekútor, podľa § 168 a nasl.zákona NR SR č. 233/1995 Z.z. v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., Piešťany, IČO: 36234176, pre povinného Silvia Vargová na pozemok registra C-KN parc. č. 122/1, 122/2 a stavbu: rod.dom so súp.č. 79 na C-KN parc.č. 122/1 vo vlastníctve pod B-1 v podiele 1/1. - vz.59/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

25

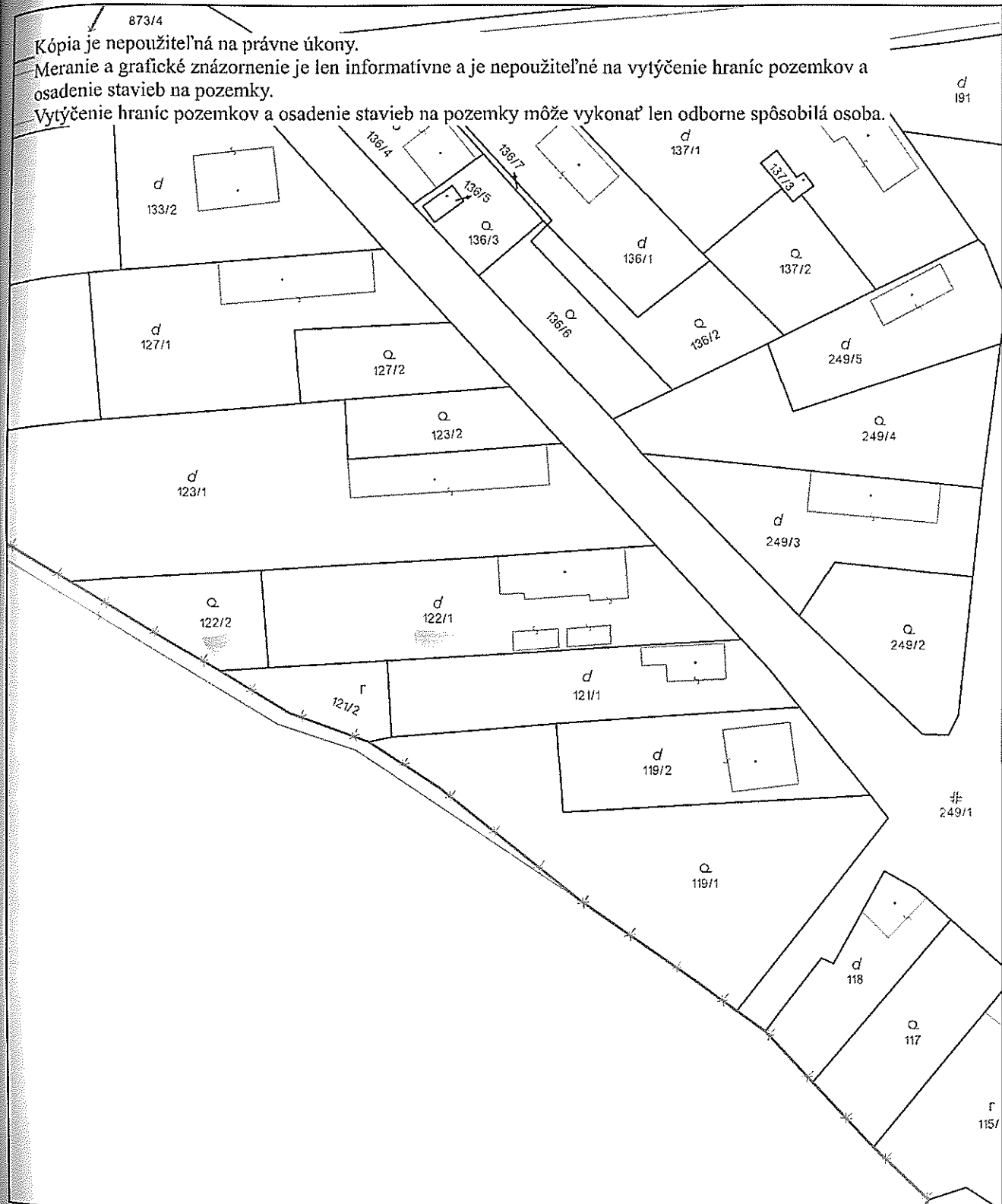
873/4

Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužitelné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

iteľnosť

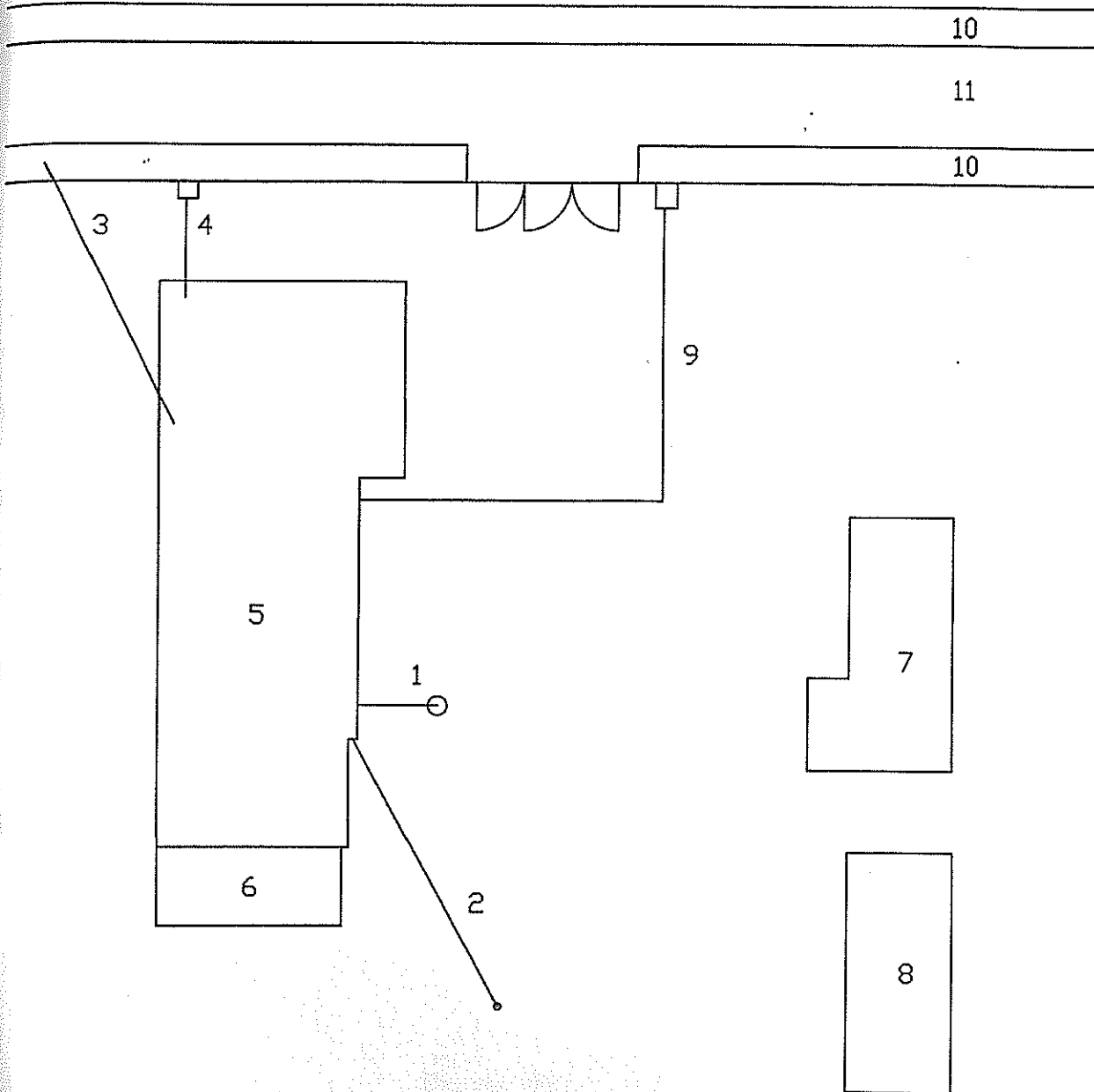


zo dňa
na
u, a.s.
2/2014.

nutelné
3 a
IČO:
1/2 a
23

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Levice	Obec Horný Pial	Katastrálne územie Horný Pial
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 122/1 Kópia je nepoužitelná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	5.11.2024 16:35:18	Bez autorizácie	
Údaje platné k	4.11.2024 18:00:00		

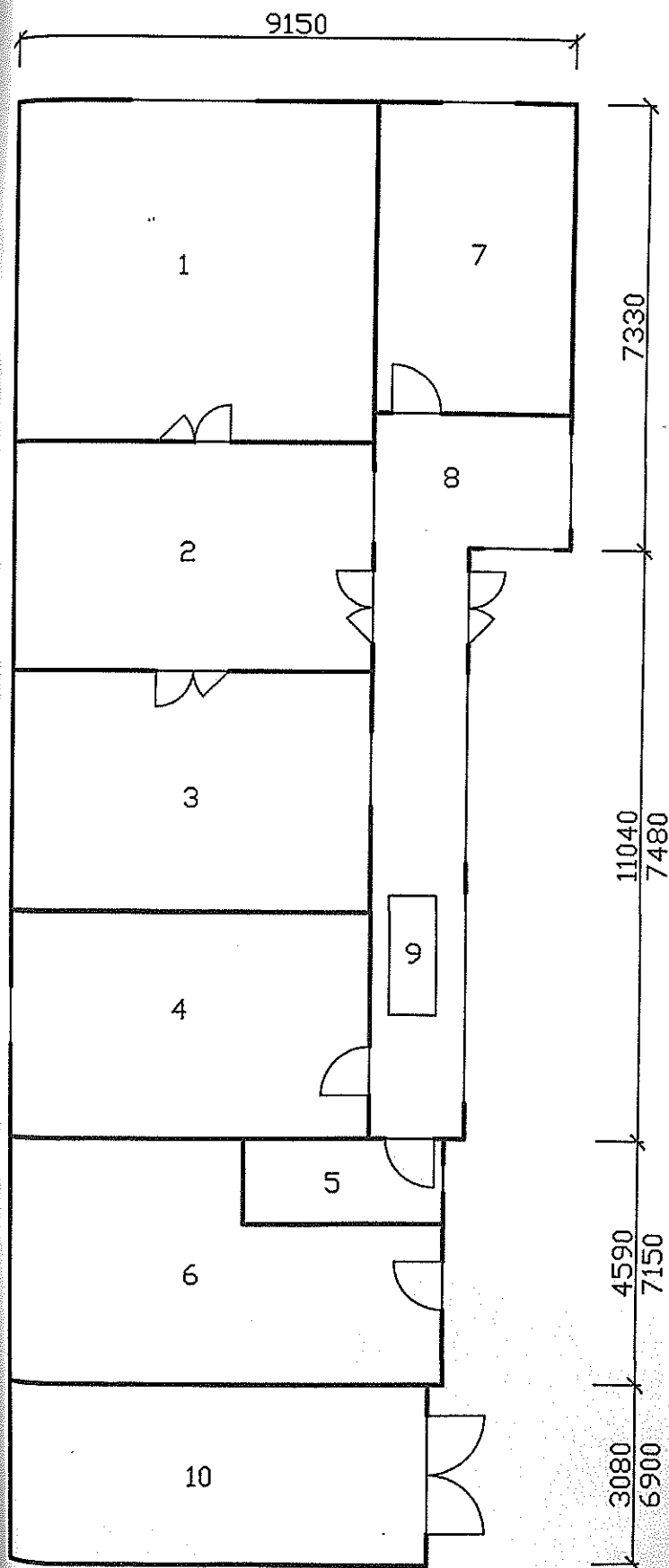
243-2014 ZNALECKÝ POSUDOK RODINNÝ DOM, S. Č. 79,
 OBEC HORNÝ PIAL. PRÍLOHA Č. 4/3



Legenda inžinierskych sietí:

1. VODOVODNÁ PRÍPOJKA SO STUDŇOU
2. KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA S KANALIZAČNOU ŽUMPOU
3. ELEKTRICKÁ VZDUŠNÁ PRÍPOJKA NA 380V
4. PRÍPOJKA ZEMNÉHO PLYNU
5. RODINNÝ DOM
6. SKLAD , 7. LETNÁ KUCHYŇA, 8. DIELŇA, 9. VODOMERNÁ ŠACHTA S VODOVODNOU OBECNOU PRÍPOJKOU
10. ZELENÝ PÁS, 11. MIESTNA KOMUNIKÁCIA

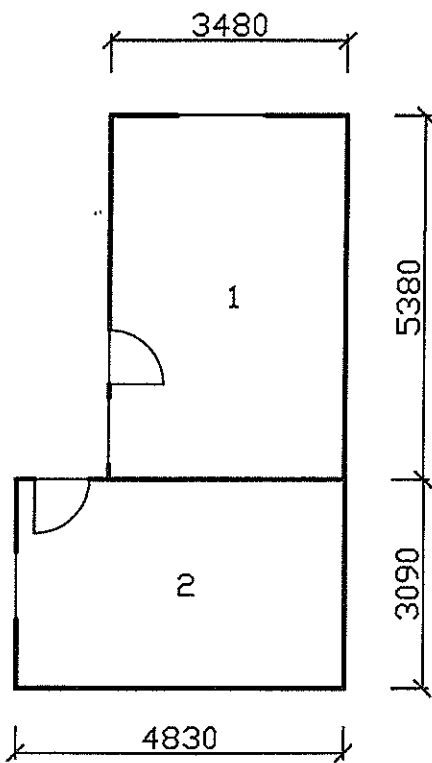
243-2014 ZNALECKÝ POSUDOK RODINNÝ DOM, S. Č. 79,
OBEC HORNÝ PIAL. PRÍLOHA Č. 4/1



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

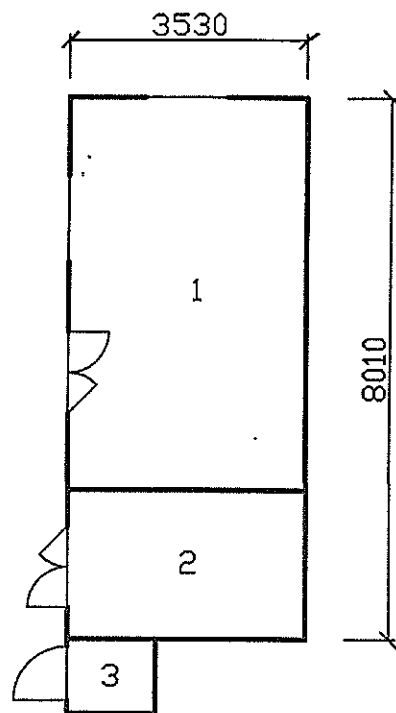
1	OBYVACIA IZBA
2	KUCHYŇA
3	SPÁLŇA
4	POTRAVINOVÁ KOMORA
5	KÚPELŇA S WC
6	SKLAD
7	DETSKÁ IZBA
8	CHODBA
9	SCHODISKO DO
	PODZEMNEJ PIVNICE
10	SKLAD

243-2014 ZNALECKÝ POSUDOK RODINNÝ DOM, S. Č. 79,
 OBEC HORNÝ PIAL. PRÍLOHA Č. 4/2



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

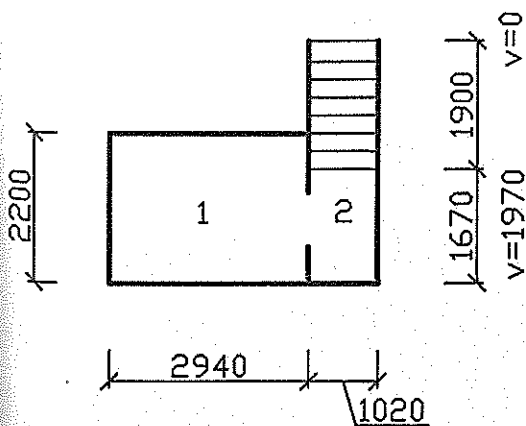
1	LETNÁ KUCHYŇA
2	SKLAD



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

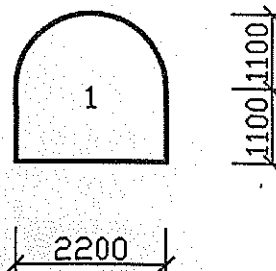
1	DIELŇA
2	SKLAD
3	SUCHÉ WC

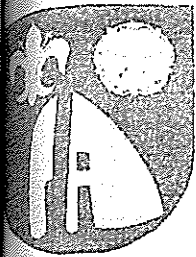
KLEMBOVÁ PIVNICA



LEGENDA MIESTNOSTÍ:

1	KLEMBOVÁ PIVNICA
2	SCHODIKO DO KLEMBOVEJ PIVNICE



Obec Horný Píal

Titl.

Varga Alexander

Váš list značky: Naša značka: *M/2013* Vybavuje: Szántó Horný Píal, dňa 10.4.2013

Vec: Potvrdenie veku stavby

Obec Horný Píal v zastúpení starostom obce potvrdzuje, že rodinný dom súpis.č. 79, nachádzajúci sa v kat.úz. obce Horný Píal, na parc.č. 122/1, bol postavený v r. 1961.

Potvrdenie je vystavené na vlastnú žiadosť menovaného.

S pozdravom

OBEC HORNÝ PÍAL
935 37 HORNÝ PÍAL 52
IČO: 00307017
DIČ: 2021218650
Tel.č.: 036/6386131

Eudovít Húdik
Eudovít Húdík
starosta obce

70

Znalec:

Ing. Jozef Líška, znalec v obore stavebníctvo, odvetvie oceňovanie nehnuteľností, Cintorínska 30, s. č. 251, 935 21 Tlmače, zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky v Bratislave, evidenčné číslo znalca 914135, telefón 0903/342355, 036/6341248, email liskajozef@azet.sk.

Zadávatel':

Slovenská sporiteľňa, a. s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): 243-2014, zo dňa 5. 11. 2014 - REV 61621

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 243-2014.

Vo veci: Objednávky REV 61621 zo dňa 5. 11. 2014 ku klientovi Alexander Varga stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 79, s príslušenstvom a s pozemkami, na liste vlastníctva číslo 150, parcely číslo 122/1, 122/2, v k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, okres Levice za účelom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť a pozemky.

Počet listov (z toho príloh): 42 (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 1

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úloha č. 1

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 79, obec Horný Pial, na parcele v KN číslo 122/1 vrátane príslušenstva na parcele číslo 122/1, 122/2, a pozemky parcely v KN čísla 122/1, 122/2, v k. ú. Horný Pial okres Levice, list vlastníctva číslo 150, za účelom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť a pozemky. Obec Horný Pial sa nachádza v okrese Levice.

Úloha č. 2

Zhodnotenie stanovenej všeobecnej hodnoty rodinného domu k dostupným informáciám z realitného trhu.

2. Dátum vyžiadania posudku: 5. 11. 2014.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 11. 11. 2014.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11. 11. 2014.

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané zadávatelom:

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, zo dňa 10. 11. 2014, Úradu Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.
2. Kópia z katastrálnej mapy, parcely čísla 122/1, 122/2 k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, vytvorená cez katastrálny portál Úradu Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, v mierke 1:1000, zo dňa 10. 11. 2014.
3. 1. Doklad o veku stavby - potvrdenie obecného úradu Horný Pial, zo dňa 10. 4. 2013, pod číslom 11/2013.
3. 2. Doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti - kúpna zmluva zo dňa 17. 8. 1988.

5.2 Získané znalcom :

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu rodinného domu.
Fotodokumentácia.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky: číslo 626/2007 Z. z., číslo 605/2008 Z. z., číslo 47/2009 Z. z. a číslo 254/2010 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Zákon o katastrí nehnuteľností 103/2010 Z. z..

Vyhláška č. 323/2010 Z. z. o Klasifikácii stavieb.

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

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Stanovenia všeobecnej hodnoty a zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť a pozemky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z., v znení vyhlášky: číslo 626/2007 Z. z., číslo 605/2008 Z. z., číslo 47/2009 Z. z. a číslo 254/2010 Z. z.. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu, typ rodinných domov a pozemkov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2014.

1. b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, zo dňa 10. 11. 2014, Úradu Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.

B. Vlastníci:

Varga Alexander narodený a Silvia Vargová , narodená
bytom

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

1. c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9. 11. 2014.

Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 9. 11. 2014.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 9. 11. 2014.

1. d) Porovnanie súladu technickej, projektovej a stavebnej dokumentácie so skutočným stavom :

Pôvodná technická dokumentácia nebola poskytnutá a porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1961 a rekonštrukcia rodinného domu sa realizuje v rokoch 2000 až 2014.

1. e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom.

Údaje katastra nehnuteľnosti z listu vlastníctva číslo 150 a s kópie katastrálnej mapy, k. ú. Horný Pial, parcely číslo 122/1, 122/2 sú v súlade so skutkovým stavom. Súpisné číslo 79 na liste vlastníctva číslo 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je v súlade so skutkovým stavom na rodinnom dome. Zhoduje sa aj zakreslenie nehnuteľnosti na kópii s katastrálnej mapy.

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

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Pozemky:

List vlastníctva číslo 150, parcela číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial - zastavané plochy a nádvoria o výmere 899,-m².

List vlastníctva číslo 150, parcela číslo 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial - záhrady o výmere 295,-m².

Stavby:**Charakteristika:** Druh stavby 10 - rodinný dom.Rodinný dom s. č. 79, list vlastníctva číslo 150 na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial - zastavané plochy a nádvoría o výmere 899,-m².**Príslušenstvo** - parcela číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial (ploty - 2x, vítaná studňa, vodomerná šachta, vodovodná prípojka - 2x, kanalizačná žumpa, kanalizačná prípojka, elektrická zemná káblová prípojka, plynovodná prípojka, spevnené betónové plochy, letná kuchyňa, dielňa, sklad, murovaný záchod).**1.g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia.****Pozemky:** Nie sú žiadne. **Stavby:** Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.

POPIS STAVBY

Rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial je osadený v rovinnom teréne, list vlastníctva číslo 150. Situovaný je na bočnej ulici nie ďaleko od centra obce, v lokalite s rodinnými domami vhodnej na bývanie. Rodinný dom je napojený na nasledovné inžinierske siete: elektrická energia, obecný vodovod, vlastný vodovod zo studne, kanalizácia do žumpy, zemný plyn. Rodinný dom bol postavený v roku 1961 a čiastočná rekonštrukcia bola realizovaná najmä v roku 2000 až 2013. Rodinný dom má 1. nadzemné podlažie a podzemnú klenbovú pivnicu pod rodinným domom. Údržba rodinného domu je na dobrej technickej úrovni.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 1. obývací izba, 2. kuchyňa, 3. spálňa, 4. potravinová komora, 5. kúpeľňa s WC, 6. sklad, 7. detská izba, 8. chodba, 9. schodisko do podzemnej pivnice s podzemnou klenbovou pivnicou, 10. sklad - hodnotený samostatne.

Technický popis vyhotovenia:**1. nadzemné podlažie:**

Základy sú vybudované z prostého betónu, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Obvodové murivo z tehlového a kamenného muriva hrúbky do 500,- mm. Priečky sú z tehlového muriva hrúbky od 150,-mm, do 450,-mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú z drevených trámových stropov s rovným podhľadom. Schodisko na poväť je zo skladu číslo 6, po drevených schodoch bez pod stupnic. Stupňujúci veniec nie je vyhotovený. Preklady sú z tvrdého dreva a železobetónové. Krov je s valbami. Strešná krytina je obyčajná jednodrážková. Na rodinnom dome nie je namontovaný bleskozvod. Klampiarske prvky, žľaby a zvody sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové vo väčšine z južnej, západnej a východnej strany. Zo severnej strany je fasáda omietnutá cementovou omietkou s cementovým postrekom. Soklové murivo je omietnuté cementovou omietkou. Úpravy vnútorných povrchov sú vo väčšine zo stierkových omietok. Pôvodné omietky vápenno-cementové ostali v sklade, na chodbe a v kúpeľni s WC. Vnútorné obklady v kúpeľni s WC sú do výšky 1500,-mm a pri kuchynskej linke medzi hornou a dolnou časťou kuchynskej linky šírky do 600,-mm a za sporákom a drezom do výšky 1350,-mm. Výplne otvorov sú drevené dvere plné a so sklenenou výplňou s rámovou výplňou osadené v drevených zárubniach, drevené plné a so sklenenou výplňou osadené v oceľových zárubniach. Vchodové dvere do chodby sú plastové so sklenenou výplňou. Výplne otvorov okien sú riešené s plastových okien. Na oknách z vonkajšej strany fasády sú oceľové parapetné plechy s povrchovou farebnou úpravou. Parapetné dosky na oknách z vnútornej strany sú vo väčšine plastové. Pôvodné drevené zdvojené okno ostalo v potravinovej komore. Podlahy plávajúce laminátové sú v detskej izbe a v obývacej izbe. V chodbe, v kúpeľni s WC sú podlahy z keramických dlažieb. Betónové podlahy sú v sklade a v potravinovej komore. V kuchyni je na podlahe povlakové PVC. V kuchyni je rohová kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom. Vedľa kuchynskej linky je sporák na zemný plyn s elektrickou rúrou značky Classic. Nad sporákom na zemný plyn je namontovaný digestor na odsávanie znečisteného vzduchu značky Eurotech Turbo. Dĺžka kuchynskej linky je 4700,-mm. V kúpeľni s WC je keramické umývadlo, oceľová vaňa a keramický kombi záchod s keramickou nádržkou. Kúrenie je štyrmi kachľami na zemný plyn a kozubovými kachľami s uzatvoreným ohniskom na tuhé palivo. Elektrický rozvádzač s poistkami je v murive na chodbe. Teplá voda sa pripravuje v elektrickom zásobníku v kúpeľni s WC a v

kuchyni v malom elektrickom prietokovom ohrievači značky Haki. Rozvod vodoinštalácie je z plastových a pozinkovaných rúrok a kanalizácia z PVC rúrok. Elektroinštalácia je z hliníkových a medených káblov. Rozvod zemného plynu je z oceľových rúrok.

Technický stav nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave.

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. NP	1961	9,15*7,33+7,48*11,04+7,15*4,59	182,47	120/182,47=0,658

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) - porovnateľné miešané murivo tehlové s kameňom v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len 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, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez pod stupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované (porovnateľné dvere hladké s kombináciou s dverami s rámovou výplňou)	190

18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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 svetiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		6920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbesto-cementové potrubie (4 ks)	40
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.c lokálne - plynové kachle (4 ks)	240
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) (4.7 bm)	259
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
Spolu		1274

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7070 + 1274 * 0,658) / 30,1260$	262,51

TECHNICKÝ STAV

Životnosť rodinného domu počítam analytickou metódou, čomu zodpovedá opotrebenie 39,84%. Predmetné opotrebenie je reálne na rozsah vykonaných stavebných prác a opráv rodinného domu uvedených v popise.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	10,37	1961	140	53	3,93
2	Zvislé konštrukcie	17,73	1961	140	53	6,71
3	Stropy	9,11	1961	140	53	3,45
4	Zastrešenie bez krytiny	7,49	1961	120	53	3,31
5	Krytina strechy	6,41	1961	80	53	4,25
6	Klmpiarske konštrukcie	0,90	1990	40	24	0,54
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,79	2013	50	1	0,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1980	50	34	2,04
9	Vnútorné keramické obklady	1,86	2000	30	14	0,87
10	Schody	2,22	1961	80	53	1,47
11	Dvere (spriemerovaný vek dverí)	2,28	1990	50	24	1,09
12	Vráta	0,00	1961	0	0	0,00
13	Okná	6,35	2011	50	3	0,38
14	Povrchy podláh	6,05	2000	30	14	2,82
15	Vykurovanie	3,96	1995	40	19	1,88
16	Elektroinštalácia	5,09	1961	65	53	4,15
17	Bleskozvod	0,00	1961	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,50	2000	30	14	0,70
19	Vnútorná kanalizácia	0,48	2000	30	14	0,22
20	Vnútorný plynovod	0,42	1995	30	19	0,27
21	Ohrev teplej vody	1,08	2000	20	14	0,76
22	Vybavenie kuchýň	4,53	2011	25	3	0,54
23	Hygienické zariadenia a WC	0,78	2000	30	14	0,36
24	Výťahy	0,00	1961	0	0	0,00
25	Ostatné	3,60	2014	30	0	0,00
Opotrebenie						39,84%
Technický stav						60,16%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$262,51 \text{ €/m}^2 * 182,47 \text{ m}^2 * 2,251 * 0,95$	102 432,18
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$257,53 \text{ €/m}^2 * 182,47 \text{ m}^2 * 2,251 * 0,95$	100 488,97
Technická hodnota	60,16% z 100 488,97	60 454,16

Dokončenosť stavby: (100 488,97€ / 102 432,18€) * 100 % = 98,10 %

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.

POPIS STAVBY

Letná kuchyňa bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial - nezapísaná na list vlastníctva číslo 150 a zakreslená na katastrálnej mape na cca 80%. Prístup je z dvornej časti vedľa rodinného domu z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 1. kuchyňa, 2. sklad.

Technický popis vyhotovenia:

Základy sú betónové, bez izolácii proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo je vo väčšine z tehlového muriva páleného a nepáleného hrúbky do 300,-mm. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové stropy rovným podhladom v kuchyni a v sklade je šikmý strop s rovným podhladom. Krov je valbový a nad sklado pultový, pokrytý jedno drážkovou pálenou krytinou. Preklady sú z tvrdého dreva a železobetón. Klampiarske konštrukcie žľaby a zvody sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené rámov plné a so sklenenou výplňou osadené v drevených zárubniach. Okná sú dvojité a zdvojené jednoduch. Vnútorne omietky sú vápenno-cementové. Vonkajšia úprava fasády je hladká vápenno-cementová východnej a severnej strany, z južnej a západnej strany je cementová omietka s cementovým postrekor. Podlaha v kuchyni je z podlahoviny s PVC a v sklade je podlaha z keramických dlažieb. V letnej kuchyni kuchynský sporák na tuhé palivo, plynový sporák s elektrickou rúrou značky Mora 268 a kuchynská linka dĺžky 2400,-mm. V priestore je nainštalovaná elektroinštalácia na 220V. Na letnej kuchyni nie nainštalovaný bleskozvod. Technický stav letnej kuchyne je primeraný veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. NP	1961	3,48*5,38	18,72	
1. NP	1965	4,83*3,09	14,92	
Spolu 1. NP			33,64	18/33,64=0,535

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	

	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	4690

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorné vybavenie	
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
-	Konštrukcie navyč	
	Kuchynská linka (1 ks)	102
	Spolu	797

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4690 + 797 * 0,535) / 30,1260$	169,83

TECHNICKÝ STAV

Životnosť letnej kuchyne volím 80,- rokov, čomu zodpovedá opotrebenie 65,46%. Predmetné opotrebenie je reálne na rozsah vykonaných stavebných prác a opráv letnej kuchyne uvedených v popise.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1961	53	27	80	66,25	33,75
1. NP - prístavba	1965	49	27	76	64,47	35,53

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1961		
Východisková hodnota	169,83 €/m ² *18,72 m ² *2,251*0,95	6 798,60
Technická hodnota	33,75% z 6 798,60	2 294,53
1. NP - prístavba z roku 1965		
Východisková hodnota	169,83 €/m ² *14,92 m ² *2,251*0,95	5 418,54
Technická hodnota	35,53% z 5 418,54	1 925,21

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	12 217,14	4 219,74
Spolu	12 217,14	4 219,74

2.2.2 Dielňa so sklodom bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.

POPIS STAVBY

Dielňa so sklodom bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial - nezapísaná na liste vlastníctva číslo 150 a zakreslená na katastrálnej mape. Prístup je z dvornej časti vedľa rodinného domu z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 1. dielňa, 2. sklad.

Technický popis vyhotovenia:

Základy sú betónové, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Nosné murivo je vo väčšine z pórobetónového muriva premiešané tehlovým murivom. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové stropy s viditeľnými trámami. Krov je hambáľkový, sedlový, pokrytý jedno drážkovou pálenou krytinou. Preklady sú z tvrdého dreva a železobetónu. Klampiarske konštrukcie žľaby a zvody sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené plné a ocelové, osadené v ocelových zárubniach. Okná sú drevené jednoduché. Vnútorne omietky sú hrubé vápenno-cementové, vyhotovená s časti. Vonkajšia úprava fasády je hrubá vápenno-cementová, vyhotovená s časti. Podlahy sú z prostého betónu. V priestore je nainštalovaná elektroinštalácia na 220V. Na dielni so sklodom nie je nainštalovaný bleskozvod. **Technický stav dielne so sklodom je primeraný veku.**

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	3,53*8,01	28,28	18/28,28=0,636

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

50

2014

Znalec: Ing. Jozef Líška

číslo posudku: 243-2014

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
98,60	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
34,53	3 Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
18,54	4 Stropy			
25,21	4.3 trámčekové bez podhľadu	205	100	205,0
	5 Krov			
	5.2 hambáľkové	470	100	470,0
	6 Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	295,0
19,74	8 Klampiarske konštrukcie			
9,74	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
2/1,	9 Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	75	127,5
	10 Vnútorná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	75	108,8
	12 Dvere			
	12.6 oceľové alebo drevené z vlakové	105	100	105,0
a liste mu z	13 Okná			
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80	100	80,0
	14 Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	100	145,0
	18 Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	100	190,0
	Spolu	3775		3696,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0	0,0
-------	---	-----

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(3775 + 0 * 0,636) / 30,1260$	$(3696,3 + 0 * 0,636) / 30,1260$	125,31	122,69

TECHNICKÝ STAV

Životnosť dielne so sklodom volím 80,- rokov, čomu zodpovedá opotrebenie 55,00%. Predmetné opotrebenie je reálne na rozsah vykonaných stavebných prác a opráv dielne so sklodom uvedených v popise.

žitom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	125,31 €/m ² *28,28 m ² *2,251*0,95	7 578,17
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	122,69 €/m ² *28,28 m ² *2,251*0,95	7 419,72
Technická hodnota	45,00% z 7 419,72	3 338,87

Dokončenosť stavby: (7 419,72€ / 7 578,17€) * 100 % = 97,91 %

2.2.3 Sklad bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.

POPIS STAVBY

Skład bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial - nezapísaný na liste vlastníctva číslo 150 a nezakreslený na katastrálnej mape. Prístup je z dvornej časti vedľa rodinného domu z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

1. nadzemné podlažie - 10. sklad.

Technický popis vyhotovenia:

Základy sú betónové, bez izolácie proti zemnej vlhkosti. Nosné múrivo je vo väčšine z betónového múriva. Vodorovné nosné konštrukcie nie sú vyhotovené. Krov je pultový, pokrytý jedno drážkovou pálenou krytinou. Preklady sú z tvrdého dreva. Klampiarske konštrukcie žľaby a zvody nie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vráta sú drevené z vlakové. Vnútorne omietky sú hrubé vápenno-cementové, vyhotovená s časti. Vonkajšia úprava fasády je hrubá vápenno-cementová, vyhotovená s časti. Podlahy sú z pôvodného terénu. V priestore je nainštalovaná elektroinštalácia na 220V. Nad sklodom nie je nainštalovaný bleskozvod. Technický stav skladu je primeraný veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	6,90*3,08	21,25	18/21,25=0,847

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	100	830,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	295,0

9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170	50	85,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	50	72,5
18	Elektroinštalácia			
	18.4 len svetelná - poistky	190	100	190,0
Spolu		2790		2632,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
	22.5 drevené z vlakové (1 ks)	145	100	145,0
Spolu		145		145,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(2790 + 145 * 0,847) / 30,1260$	$(2632,5 + 145 * 0,847) / 30,1260$	96,69	91,46

TECHNICKÝ STAV

Životnosť skladu volím 80,- rokov, čomu zodpovedá opotrebenie 55,00%. Predmetné opotrebenie je reálne na rozsah vykonaných stavebných prác a opráv skladu uvedených v popise.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$96,69 \text{ €/m}^2 * 21,25 \text{ m}^2 * 2,251 * 0,95$	4 393,79
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$91,46 \text{ €/m}^2 * 21,25 \text{ m}^2 * 2,251 * 0,95$	4 156,13
Technická hodnota	45,00% z 4 156,13	1 870,26

Dokončenosť stavby: $(4 156,13 \text{ €} / 4 393,79 \text{ €}) * 100 \% = 94,59 \%$

2.2.4 Vchodový plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Vchodový plot a plot v pred záhradke k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vytvorený z betónového základu a z betónovej podmurovky do výšky cca 700,-mm. Oplotenie je v oceľových rámoch a je vyplnené oceľovými pletivom. Vráta a vrátka sú z kovových profilov vyplnené oceľovým plechom v dolnej časti a v hornej časti oceľovým pletivom. Plot, plotové vráta a vrátka sú v priemernom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	33,76m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	33,76m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	30,38m 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	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $8,26+9,90+5,50+10,10 = 33,76 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $33,76 \cdot 0,90 = 30,38 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 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 [%]
Vchodový plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1961	53	12	65	81,54	18,46

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(33,76\text{m} \cdot 53,98 \text{ €/m} + 30,38\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,251 \cdot 0,95$	5 920,11
Technická hodnota	18,46% z 5 920,11 €	1 092,85

2.2.5 Oceľový severný a západný plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Oceľový severný a západný plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaný na oceľových stĺpkoch zabetónovaných okolo stĺpkov na ktorých je pozinkované pletivo výšky 1500,-mm. Technický stav oplotenia je v technickom stave primeranom veku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	106,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	159,90m ²	380	12,61 €/m
	Dĺžka plotu:	75,50+31,10 = 106,60 m		
	Pohľadová plocha výplne:	106,60*1,50 = 159,90 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,251		
	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 [%]
Ocelový severný a západný plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1998	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(106,60m * 5,64 €/m + 159,90m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,251 * 0,95$	5 597,53
Technická hodnota	60,00 % z 5 597,53 €	3 358,52

2.2.6 Studňa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Vítaná studňa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je priemeru 250,-mm, hĺbky 10000,-mm oceľového prevedenia, ukončená nad terénom poklopom. Voda sa zo studne ťahá čerpadlom umiestnenom v schodisku podzemnej pivnice. Je umiestnená vo dvore vedľa rodinného domu z južnej strany. voda sa používa pre rodinný dom, mimo kuchyne, pre potreby dvora a záhrady. Technický stav vítanej studne je dobrý.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 10 m
Priemer: 250 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,251
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 [%]
Studňa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	1990	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 10\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,251 * 0,95$	2 404,32
Technická hodnota	70,00 % z 2 404,32 €	1 683,02

2.2.7 Vodomerná šachta k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.

Vodomerná šachta k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal je osadená za oplotením z východnej strany. Vyhotovená je z betónového hrúbky 150,-mm. Strop je železobetónový, poklop oceľový. Technický stav vodomernej šachty je dobrý.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,25 * 1,29 * 1,39 = 2,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$K_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$K_M = 0,95$
Dokončenosť:	80 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	2000	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$2,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,251 * 0,95$	1 217,99
Východisková hodnota	$2,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,251 * 0,95 * 80/100$	974,39
Technická hodnota	72,00 % z 974,39 €	701,56

Dokončenosť stavby: $(974,39 / 1 217,99) * 100\% = 80,00\%$

2.2.8 Vodovodná obecná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Vodovodná obecná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný je vedená od obecného vodovodu do vodomernej šachty a od tadiaľ cez dvor do rodinného domu do kuchyne. Potrubie je plastové DN 25. Technický stav vodovodnej prípojky je dobrým technickom stave.

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
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $22,50+5,40 = 27,9 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná obecná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	2000	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,251 * 0,95$	2 475,41
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2 475,41 \text{ €}$	1 782,30

2.2.9 Vodovodná prípojka zo studne k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Vodovodná prípojka zo studne k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaná od studne do podzemnej pivnice do schodiska k čerpadlu s nádržou a od tadiaľ do rodinného domu do 1. nadzemného podlažia. Potrubie je z plastového potrubia DN 25. Technický stav vodovodnej prípojky zo studne je v dobrým technickom stave.

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
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 3,9 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1990	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,251 * 0,95$	346,02
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 346,02 \text{ €}$	179,93

2.2.10 Kanalizačná betónová žumpa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Kanalizačná betónová žumpa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je umiestnená za rodinným domom zo západnej strany. Žumpa je betónová, strop železobetónový, zároveň terénom, otvor je zakrytý oceľovým poklopom. Technický stav kanalizačnej žumpy je v primeranom technickom stave.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2,2 * 2,2 * 2,1 = 10,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná betónová žumpa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	2000	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,251 * 0,95$	2 343,87
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 2 343,87 \text{ €}$	1 797,05

2.2.11 Kanalizačná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Kanalizačná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je vybudovaná od kuchyne, WC a kúpeľne priamo do žumpy cez murivo 1. nadzemného podlažia rodinného domu do žumpy umiestnenej v západnej časti dvora za rodinným domom. Potrubie je z PVC, DN 110. Kanalizačná prípojka je v primeranom technickom stave.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,50 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	2000	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,251 * 0,95$	470,19
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 470,19 \text{ €}$	360,49

2.2.12 Elektrická vzdušná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, nad parcelou číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Elektroinštalácia k rodinnému domu s. č. 79, nad parcelou číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je nainštalovaná na 380V, zo štyroch vodičov, vedených vzduchom z betónového stĺpa napojeného na rodinný dom zo severnej strany cez konzolu na strešnom plášte do rozvádzača umiestneného v rodinnom dome v chodbe s poistkami. Elektrická vzdušná prípojka je v technickom stave primeranom veku.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
 Počet merných jednotiek: 6,50 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 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 [%]
Elektrická vzdušná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, nad parcelou číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1960	54	11	65	83,08	16,92

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 3 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,251 * 0,95$	620,08
Technická hodnota	16,92 % z 620,08 €	104,92

2.2.13 Prípojka zemného plynu k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Prípojka zemného plynu k rodinnému s. č.79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial j vybudovaná z uličného stredotlakého rozvodu zemného plynu. Regulátor tlaku je umiestnený v oplotení východnej strany. Potrubie je vedené po oplotení k rodinnému domu so zaústením do 1. nadzemného podlažia. Potrubie je DN 25. V skrinke na regulátor tlaku sú umiestnené aj meracie hodiny spotreb zemného plynu. Technický stav plynovodnej prípojky je v primeranom technickom stave.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
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 zemného plynu k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1995	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,251 * 0,95$	175,01
Technická hodnota	62,00 % z 175,01 €	108,51

2.2.14 Spevnené betónové plochy k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.

Spevnené betónové plochy k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal, sú vytvorené okolo rodinného domu zo západnej, južnej severnej a východnej strany. Sú vytvorené pokladaným štrkom a betónovou vrstvou hrúbky do 100,-mm. Technický stav spevnených betónových plôch je primeraný veku.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
 Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
 Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,60*9,15+7,33*1,05+11,00*1,10+11,04*0,99+22,96*0,30 = 43,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,251$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	1990	24	16	40	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 0,95$	795,40
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 795,40 \text{ €}$	318,16

2.2.15 Schodisko do podzemnej pivnice na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.

Schodisko do podzemnej pivnice na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal sa nachádza v chodbe rodinného domu. Steny sú z tehlového muríva. Schodiskové stupne sú z tehlového muríva. Omietky sú hrubé cementové. Podlaha je z pôvodného odkopaného terénu. Dvere sú drevené v podlahe. Technický stav vstupného schodiska do podzemnej pivnice je v dobrom technickom stave.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$

Počet merných jednotiek: $1,67 \cdot 1,02 \cdot 1,97 + 1,90 \cdot 1,02 \cdot 1,970 \cdot 0,50 = 5,26 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 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 [%]
Schodisko do podzemnej pivnice na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	1961	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,26 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 105,22 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 2,251 \cdot 0,95$	1 183,54
Technická hodnota	$47,00 \% \text{ z } 1 183,54 \text{ €}$	556,26

2.2.16 Podzemná klenbová pivnica na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.

Podzemná klenbová pivnica na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal sa nachádza na podrodinnom domom. Steny a klenba je z tehlového muriva. Omietky sú hrubé cementové. Podlaha je z pôvodného odkopaného terénu. Technický stav podzemnej klenbovej pivnice je v dobrom technickom stave.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.c) Tehelná, betónová so zvislými stenami nad 0.7 m výšky a klenutým stropom
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3620/30,1260 = 120,16 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $2,94 \cdot 2,20 \cdot 1,10 + 0,50 \cdot 3,14 \cdot 1,10 \cdot 1,10 \cdot 2,94 = 12,7 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
 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 [%]
Podzemná klenbová pivnica na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	1961	53	47	100	53,00	47,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,7 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 120,16 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 2,251 \cdot 0,95$	3 263,34
Technická hodnota	$47,00 \% \text{ z } 3 263,34 \text{ €}$	1 533,77

2.2.17 Murovaný záchod k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

Murovaný záchod k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial je z tehlového muriva hrúbky 150,-mm. Omietky sú štukové. Zastrešenie na plochej streche s pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené z vlakové. Technický stav murovaného záchodu je primeraný veku.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
 Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3570/30,1260 = 118,50 €/Ks
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,251$
 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 [%]
Murovaný záchod k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1970	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,251 * 0,95$	253,41
Technická hodnota	$45,00\% \text{ z } 253,41 \text{ €}$	114,03

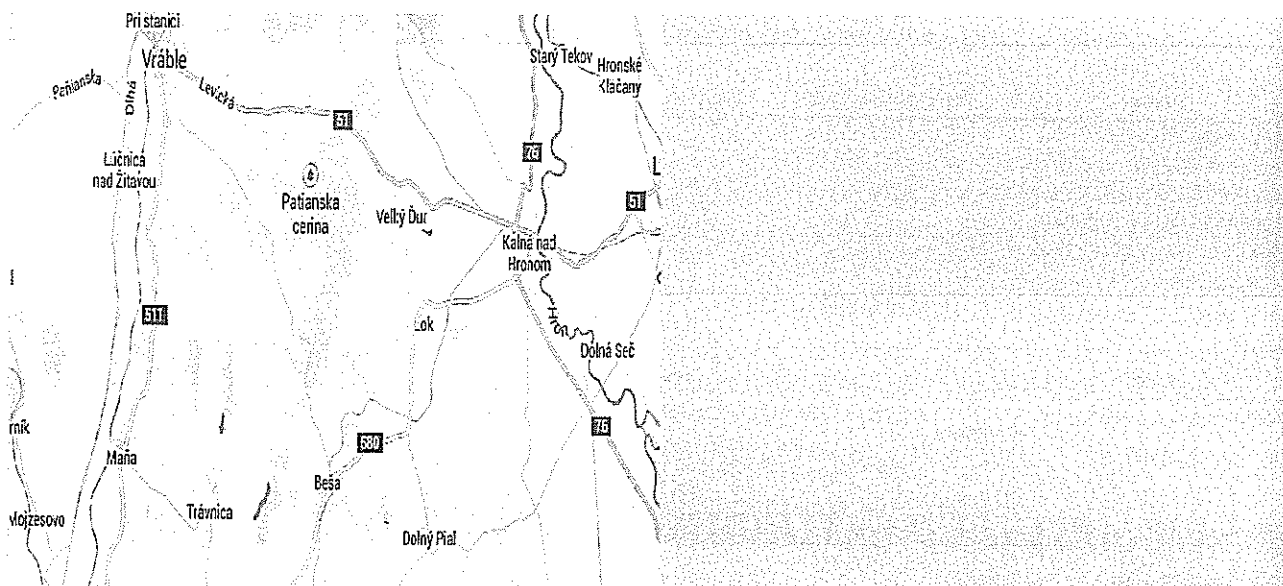
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	100 488,97	60 454,16
Letná kuchyňa bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	12 217,14	4 219,74
Dielňa so sklodom bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	7 419,72	3 338,87
Sklad bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	4 156,13	1 870,26
Vchodový plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	5 920,11	1 092,85
Oceľový severný a západný plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	5 597,53	3 358,52
Studňa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	2 404,32	1 683,02
Vodomerná šachta k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	974,39	701,56
Vodovodná obecná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	2 475,41	1 782,30
Vodovodná prípojka zo studne k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	346,02	179,93

Kanalizačná betónová žumpa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	2 343,87	1 797,05
Kanalizačná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	470,19	360,49
Elektrická vzdušná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, nad parcelou číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	620,08	104,92
Prípojka zemného plynu k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	175,01	108,51
Spevnené betónové plochy k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	795,40	318,16
Schodisko do podzemnej pivnice na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	1 183,54	556,26
Podzemná klenbová pivnica na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	3 263,34	1 533,77
Murovaný záchod k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Píal, obec Horný Píal.	253,41	114,03
Celkom:	151 104,58	83 574,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Horný Píal leží na východných svahoch Pohronskej pahorkatiny na terasách Hrona. Stred obce má nadmorskú výšku 190,-m n. m., chotár 160,-m až 222,-m, n. m. Povrch odlesneného chotára tvoria treťohorné uloženiny s pokrovom spráše. Má černozemné a hnedo zemné pôdy.

Rodinný dom s. č. 79 sa nachádza v obci Horný Píal, zapísaný na liste vlastníctva číslo 150, k. ú. Horný Píal. V obci žije do 300 obyvateľov. Rodinný dom má 1. nadzemné podlažie. Od okresného mesta je obec vzdialená cca 20,-km. Dopravné spojenie je autobusovou a vlakovou dopravou. Obec je vyhľadávaným obytným satelitom okolitých obcí z dôvodu blízkosti rekreačných zariadení v obci Podhájska. V obci je nasledovná občianska a technická vybavenosť: predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinské odbytové stredisko, penzión, futbalové ihrisko, knižnica, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, vlaková a autobusová zastávka, dom kultúry, obecný úrad. Orientácia obytných miestností je na juh a východ. Rodinný dom je na vedľajšej miestnej komunikácii, nie ďaleko k centru obce. Pred objektom je zelený pás a miestna komunikácia pre cestnú dopravu. **Nezamestnanosť v okrese Levice k 30. 9. 2014 je 13,23%.**

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Riziká, ktoré by ovplyvňovali všeobecnú hodnotu nehnuteľností, zistené neboli. Taktiež neboli zistené závady viaznuce na nehnuteľnosti. Zistené boli nasledovné práva spojené s nehnuteľnosťou: **C. Ťarchy: V-1767/2013 - zmluva o zriadení záložného práva k úveru č. 9913001718 zo dňa 26. 4. 2013, v prospech:**

Tatra banka, a. s. Bratislava, IČO-00686930, na pozemky registra C KN parc. č. 122/1, 122/2 a stavba: rodinný dom - s. č. 79 na parc. registra C KN č.122/1. Iné údaje: Bez zápisu. Poznámka: Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške $0,30 + 0,07 = 0,37$ / Volím 0,30 z rozsahu 0,20 - 0,30, a pridávam hodnotu 0,07 oproti pôvodnému koeficientu v zmysle metodiky USI /. Obec Homý Pial je v súčasnosti vybavená občianskou vybavenosťou na dobrej úrovni a v blízkosti termálneho kúpaliska Podhájska. Z uvedeného dôvodu volím hornú hranicu koeficientu polohovej diferenciacie 0,30, vrátane zvýšenia hodnoty o 0,07.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,37

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,370 + 0,740)	1,110
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,740
III. trieda	Priemerný koeficient	0,370
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,204
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,370 - 0,333)	0,037

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,370	13	4,81
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,370	30	11,10
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,740	8	5,92
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,110	7	7,77
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,370	6	2,22
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,370	10	3,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,370	9	3,33
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,740	6	4,44
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,110	5	5,55
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,110	6	6,66
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,370	7	2,59
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,370	7	2,59
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.	0,204	10	2,04
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,204	8	1,63
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,110	9	9,99
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov - výstavba obecnej kanalizácie	II.	0,740	8	5,92
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,037	7	0,26
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,037	4	0,15
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,740	20	14,80
	Spolu			180	95,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 95,47 / 180$	0,53
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 83\,574,40 \text{ €} * 0,530$	44 294,43 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 List vlastníctva číslo 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v zastavanom území obce Horný Pial, zastavané rodinným domom, letnou kuchyňou, dielňou, skladom, so záhradou a dvorom. Nachádzajú sa v obci, v lokalite s rodinnými domami, občianskou vybavenosťou, autobusovou dopravou v dosahu do 600,-m. Pozemky sú s možnosťou napojenia na nasledovné inžinierske siete: obecný vodovod, zemný plyn, vlastná studňa, elektroinštalácia a vlastná kanalizačná žumpa. Negatívne účinky okolia neboli zistené. Východiskovú hodnotu volím 3,32 EUR/m², v zmysle vyhlášky 492/2004 Z. z., v znení vyhlášky 254/2010 Z. z.. Po celkovom prepočte všetkých použitých koeficientov pre pozemky je stanovená všeobecná hodnota 7,01EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
122/1	zastavané plochy a nádvoría	899	899,00	1/1	899,00

65

Znalec: Ing. Jozef Líška

číslo posudku: 243-2014

122/1	záhrada	295	295,00	1/1	295,00
Spolu výmera					1 194,00

Obec: Horný Pial

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,77
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,77 * 1,00$	2,1123
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1123$	7,01 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\ 194,00 \text{ m}^2 * 7,01 \text{ €/m}^2$	8 369,94 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 122/1	6 301,99
parcely č. 122/2	2 067,95
Spolu	8 369,94

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****Úloha č. 1**

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 79, obec Horný Pial, na parcele v KN číslo 122/1 vrátane príslušenstva na parcele číslo 122/1, 122/2, a pozemky parcely v KN čísla 122/1, 122/2, v k. ú. Horný Pial okres Levice, list vlastníctva číslo 150, za účelom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť a pozemky.

Úloha č. 1 - odpoveď.

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 79, obec Horný Pial, na parcele v KN číslo 122/1 vrátane príslušenstva na parcele číslo 122/1, 122/2, a pozemky parcely v KN čísla 122/1, 122/2, v k. ú. Horný Pial okres Levice, list vlastníctva číslo 150, za účelom zriadenia záložného práva na nehnuteľnosť a pozemky. Celková všeobecná hodnota rodinného domu, príslušenstva a pozemkov je stanovená na 52664,37EUR.

Úloha č. 2

Zhodnotenie stanovenej všeobecnej hodnoty rodinného domu k dostupným informáciám z realitného trhu.

Úloha č. 2 - odpoveď.

Stanovená hodnota nehnuteľnosti rodinného domu 52664,37EUR, je porovnateľná z nehnuteľnosťami na predaj zo zdroja www. reality a www. top reality. sk (Príloha číslo 7 znaleckého posudku 243/2014).

1. rodinný dom v hodnote 40000,-EUR v obci Horný Pial - Georeality s. r. o. Poľná, 6 Levice.
2. rodinný dom v hodnote 63000,-EUR v obci Horný Pial - SA REALITY Alena Schweierová Pri Podlužianke 3 Levice.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 44 294,43 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 8 369,94 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	32 040,70
Letná kuchyňa bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	2 236,46
Dielňa so sklodom bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	1 769,60
Sklad bez s. č., k. ú. Horný Pial, na parcele číslo 122/1, obec Horný Pial.	991,24
Vchodový plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	579,21
Oceľový severný a západný plot k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, 122/2, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	1 780,02
Studňa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	892,00
Vodomerňá šachta k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	371,83
Vodovodná obecná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	944,62
Vodovodná prípojka zo studne k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	95,36
Kanalizačná betónová žumpa k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	952,44
Kanalizačná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný	191,06

Pial, obec Horný Pial.	
Elektrická vzdušná prípojka k rodinnému domu s. č. 79, nad parcelou číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	55,61
Prípojka zemného plynu k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	57,51
Spevnené betónové plochy k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	168,62
Schodisko do podzemnej pivnice na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	294,82
Podzemná klenbová pivnica na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	812,90
Murovaný záchod k rodinnému domu s. č. 79, na parcele číslo 122/1, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial.	60,44
Pozemky	
List vlastníctva číslo 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial. - parc. č. 122/1 (899 m ²)	6 301,99
List vlastníctva číslo 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial. - parc. č. 122/1 (295 m ²)	2 067,95
Spolu VŠH	52 664,37
Zaokrúhlená VŠH spolu	52 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **52 700,00 €**
 Slovom: **Päťdesiatdvatisíc sedemsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Po obhliadke a zhodnotení predložených a zabezpečených podkladov konštatujem, že mimoriadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti, ktoré by mali vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som nezistil.

V Timačoch dňa 11. 11. 2014

Ing. Jozef Líška

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 150, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, zo dňa 10. 11. 2014, Úradu Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky.
2. Kópia z katastrálnej mapy, parcely čísla 122/1, 122/2 k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial, vytvorená cez katastrálny portál Úradu Geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, v mierke 1:1000, zo dňa 10. 11. 2014.
3. 1. Doklad o veku stavby - potvrdenie obecného úradu Horný Pial, zo dňa 10. 4. 2013, pod číslom 11/2013.
3. 2. Doklad o nadobudnutí nehnuteľnosti - kúpna zmluva zo dňa 17. 8. 1988.
4. Fotodokumentácia.
5. Pôdorysy rodinného domu, letnej kuchyne, dielne, skladu, podzemnej pivnice a situácia inžinierskych sietí.
6. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 5. 11. 2014, pod číslom 1243 - REV 61621.
7. Fotografie a texty porovnateľných nehnuteľností s realitného trhu.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370900 odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 914135.

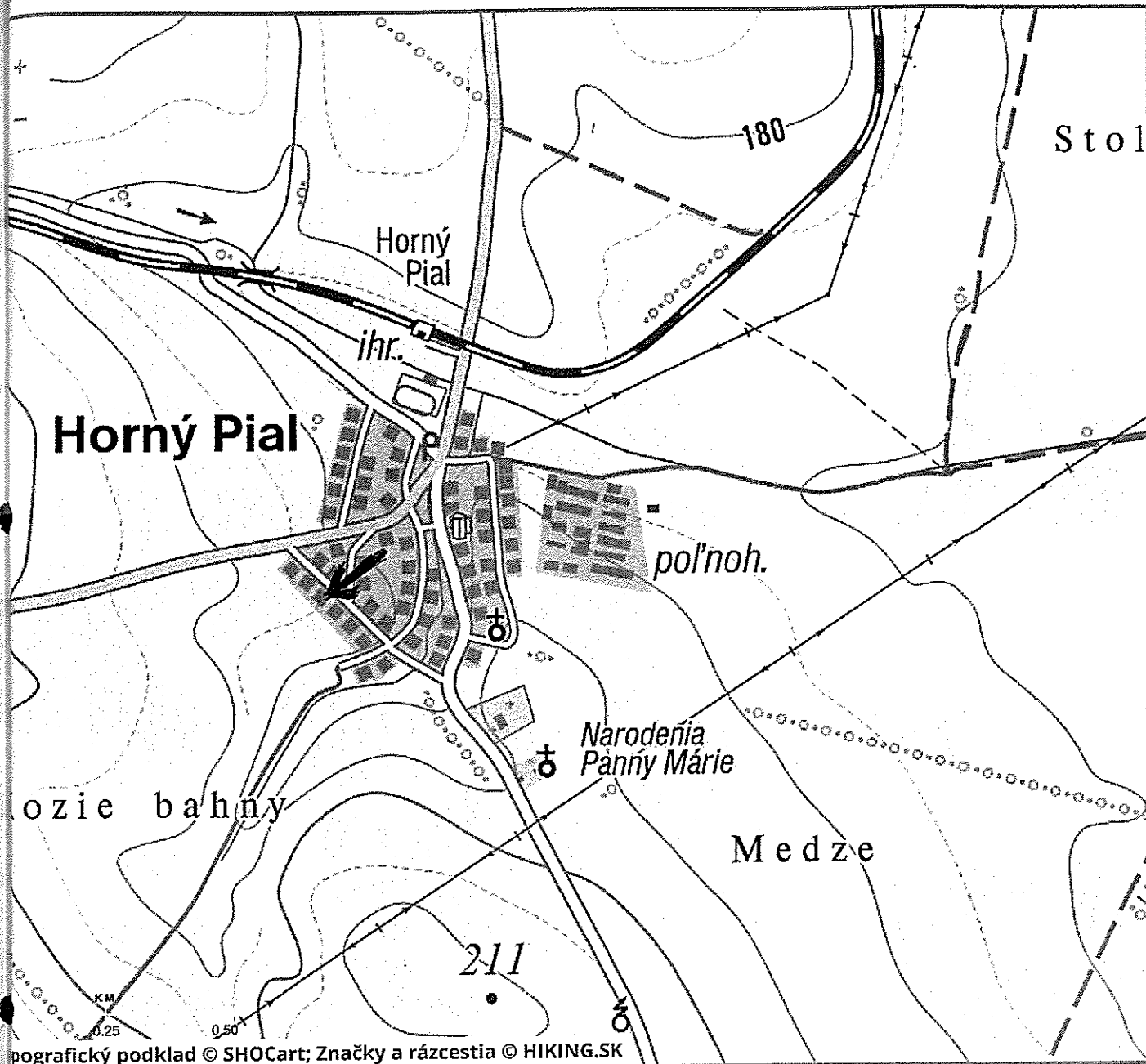
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 243/2014 znaleckého denníka číslo 1/2014. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 243/2014.

V Timačoch 11. 11. 2014.

Podpis znalca



Porovnanie
štých bo
KING.SK



pografický podklad © SHOCart; Značky a rázcestia © HIKING.SK

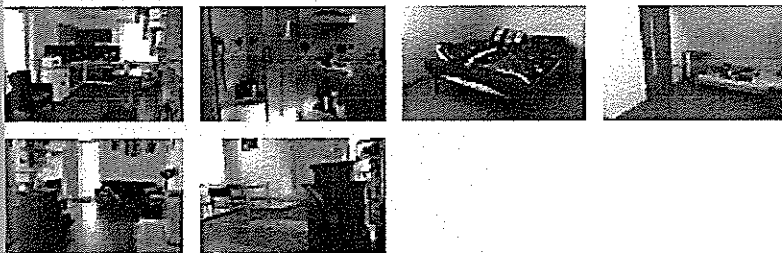
Príloha: Tento výtlačok z mapového portálu TURISTICKAMAPA.SK slúži výhradne na informatívne účely. Všetky údaje vrátane informácií zo služby HIKEPLANNER, či polôh
 tých bodov v mape, sú orientačné a môžu byť nepresné. Prevádzkovateľ vyslovene neodporúča také použitie tohto výtlačku, ktoré by nahradzalo papierovú turistickú mapu.
 HIKING.SK - Určené výhradne pre osobnú potrebu.

7d

Novostavba podkrovného rodinného domu, obec Horný Pial



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	114 000 €
	1 267 €/m ²
LOKALITA	Horný Pial
ULICA	Horný Pial
AKTUALIZÁCIA	17.11.2024 09:35:55
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	786
STAV NEHNUTEĽNOSTI:	Novostavba
ZASTAVANÁ PLOCHA	90 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA	90 m ²
POZEMOK	800 m ²
KATEGÓRIA	Rodinný dom / predám

www.topreality.sk/id7930351

Ponúkame Vám na predaj novostavbu podkrovného rodinného domu v tichej časti obce Horný Pial, okres Levice na pozemku o celkovej výmere 800 m².

Dom bol postavený z materiálu Porobetón so zateplením v roku 2015, strecha je sedlová - podkrovná s krytinou škridla zn. Mediteran, úžitková plocha domu je 90 m². Nová klimatizácia, bezpečnostné kamery a nový altánok drevený.

Dom pozostáva na prízemí : vstupná chodba, kúpeľňa s toaletou, kuchyňa moderne prepojená v jeden celok s obývačkou s terasou do záhrady, v podkroví sú dve izby s balkónom.

Na dome sú zavedené IS : elektrika, obecná voda, žumpa a plyn je na hranici pozemku. Kúrenie je v dome elektrické podlahové + keramická krásna pec na pevné palivo.

Dom je vhodný k okamžitému nasťahovaniu bez ďalšej investície. Odporúčam!

Nehnuteľnosť je možné zakúpiť aj formou hypotéky - HÚ, ktorú Vám radi a bezplatne sprostredkujeme v rámci našich služieb, spojeného s kompletizáciou spracovania podkladov k žiadosti pre banku.

Prevedieme Vás celým priebehom obchodu od vybavenia financií na kúpu nehnuteľnosti, cez podpisy zmlúv, zavkladovania zmlúv na Okresný úrad, katastrálny odbor, až po odovzdanie nehnuteľnosti a prepis energií, čo je všetko zahrnuté v predajnej cene nehnuteľnosti.

Celú našu ponuku nájdete na : www.nehnuteľnostiilevice.sk

Kontakt : Nehnuteľnosti Levice s.r.o. : Forgáčová 0903 471 489.



Ponúkame na predaj novostavbu domu v Hornom Piali

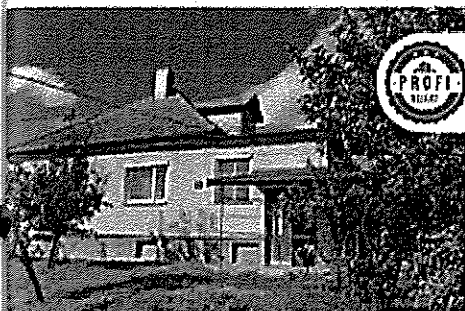
Horný Píal, Horný Píal (Levice)

124 000 €

92 m² 47 m² 753 m²

1347,83 €/m²

14.11.2024 • RODINNÝ DOM HORNÝ PIAL • MI_REAL S.R.O.



Rodinný dom v obci Dolný Píal

Dolný Píal (Levice)

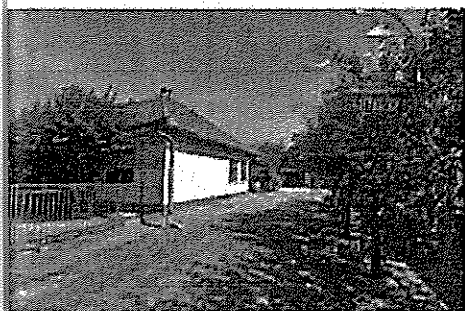


123 000 €

126 m² 879 m² 2349 m²

976,19 €/m²

13.11.2024 • RODINNÝ DOM DOLNÝ PIAL • MG REAL, S.R.O.



REZERVOVANÉ - Rodinný domček s pekným pozemkom za výhodnú cenu

Dolný Píal (Levice)

37 990 €

120 m² 1801 m²

316,58 €/m²

11.11.2024 • RODINNÝ DOM DOLNÝ PIAL • SHARK REAL S.R.O.



Predaj rodinného domu s pozemkom - Lok (033-12-MIJK)



Lok (Levice)

48 000 €

105 m²

457,14 €/m²

1.11.2024 • RODINNÝ DOM LOK • BEMI REALITNÁ KANCELÁRIA



Vidiecky rodinný dom v obci Dolný Píal



Nezadaná, Dolný Píal (Levice)

58 000 €

130 m² 200 m² 1729 m²

446,15 €/m²

29.7.2024 • RODINNÝ DOM DOLNÝ PIAL • BM REALITY



73

Predaj, stavebný pozemok, Horný Pial 133-14-NAS



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)

CENA VRÁTANE PROVÍZIE	24 900 €
	39,15 €/m ²
LOKALITA	Horný Pial
ULICA	Horný Pial
AKTUALIZÁCIA	1.11.2024 15:18:58
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	133-14-NAS
POZEMOK	636 m ²
KATEGÓRIA	Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id7913982

133-14-NAS

Ponúkame Vám na predaj rovinný stavebný pozemok pre výstavbu rodinného domu v obci Horný Pial. Plocha: pozemku 636 m². Rozmery pozemku cca 28 m dĺžka dlhšej bočnej strany x 24 m šírka zadnej strany x 25 m dĺžka kratšej bočnej strany x 22 m šírka prednej časti pozemku. IS pred pozemkom, vlastná studňa. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, druh pozemku - záhrada.

Obec Horný Pial sa nachádza 15 km od Levíc, 11 km od kúpeľne známej obci Podhájska a Termálneho kúpaliska Podhájska.

Cena 24 900 € možná výmena aj za hnutelnú vec, napríklad auto

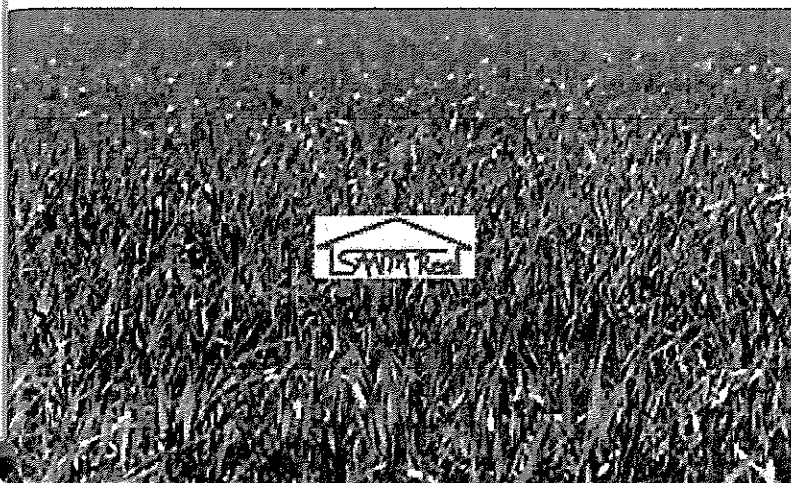
Pre viac informácií ma môžete kontaktovať prostredníctvom mailovej adresy justus@realitybemi.sk, alebo na čísle 0905 267 719

Naše ceny sú vrátane provízie za kompletný servis a sú schválené majiteľom.

Naše hypotekárne centrum Vám bezplatne pomôže pri výbere pre Vás najvýhodnejšieho úveru na kúpu danej nehnuteľnosti.

74

VEĽKÝ STAVEBNÝ ROVINATÝ POZEMOK V OBCI HORNÝ PIAL



 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

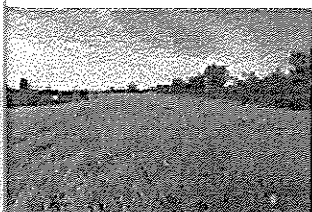
CENA	€ 66 000 €
LOKALITA	Horný Píal
ULICA	Horný Píal
AKTUALIZÁCIA	6.3.2024 09:06:21
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	310
STAV NEHNUTEĽNOSTI	Novostavba
POZEMOK	3638 m ²
KATEGÓRIA	Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id8606707

Obci Horný Píal Vám dávame do pozornosti na predaj slnečný, rovinný stavebný pozemok o výmere 3638 m². Všetky inžinierske siete, voda, plyn, električka sa nachádzajú hneď pri pozemku. Pozemok sa nachádza iba 15 km od okresného mesta Levice a 10 km od termálneho kúpaliska Podhájska. Okolie poskytuje aj možnosti na turistiku. V prípade záujmu volajte 0918 764 640.

Podobné inzeráty

Horný Píal · Pozemok pre rodinné domy · Predám



63 500,00 €



64 000,00 €



57 500,00 €

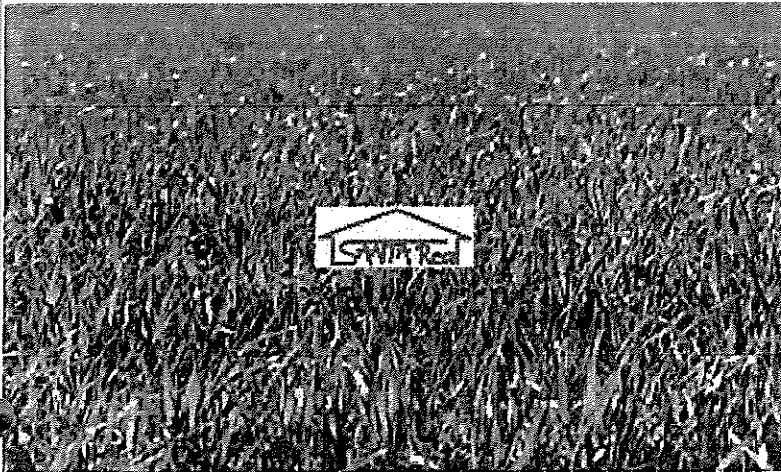


69 000,00 €



75

ZNÍŽENÁ CENA! NA PREDAJ STAVEBNÝ POZEMOK V OBCI HOR



 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

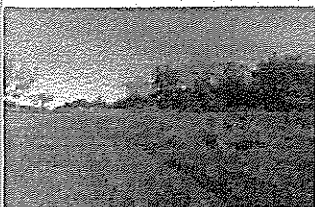
CENA	21 900 €
LOKALITA	Horný Pial
ULICA	Horný Pial
AKTUALIZÁCIA	17.10.2023 09:47:41
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	311
STAV NEHNUTEĽNOSTI:	Novostavba
POZEMOK	1200 m ²
KATEGÓRIA	Pozemok pre rodinné domy / predám

www.topreality.sk/id6853536

Ponúkame na predaj snečný, rovinný stavebný pozemok o výmere 1200 m² v obci Horný Pial. Všetky inžinierske siete, voda, plyn, električka sa nachádzajú hneď pri pozemku. Pozemok sa nachádza iba 15 km od okresného mesta Levice a 10 km od termálneho kúpaliska Podhájska. Okolie poskytuje aj možnosti na turistiku. V prípade záujmu volajte 0918 764 640.

Podobné inzeráty

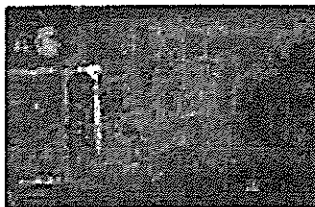
Horný Pial · Pozemok pre rodinné domy · Predám



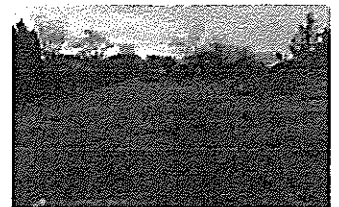
21 990,00 €



25 000,00 €

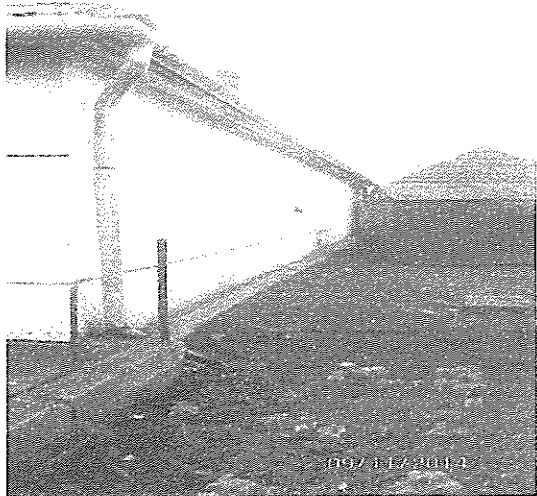


22 000,00 €



22 000,00 €

**243-2014 znalecký posudok rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Prial,
obec Horný Prial. Príloha č. 5/1.**



Pohľad východný a severný



Pohľad južný a západný



1. NP obývacia izba



Pohľad južný a východný



Pohľad južný a západný

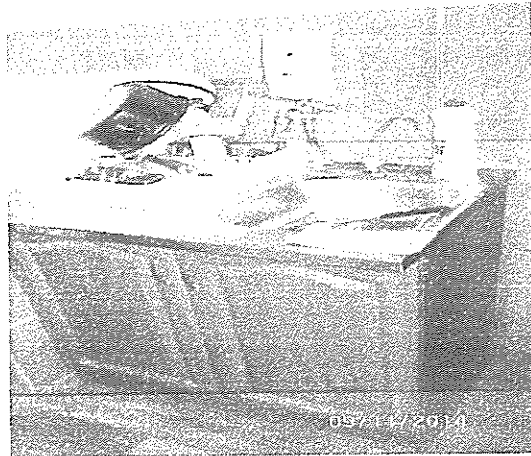


Obývacia izba

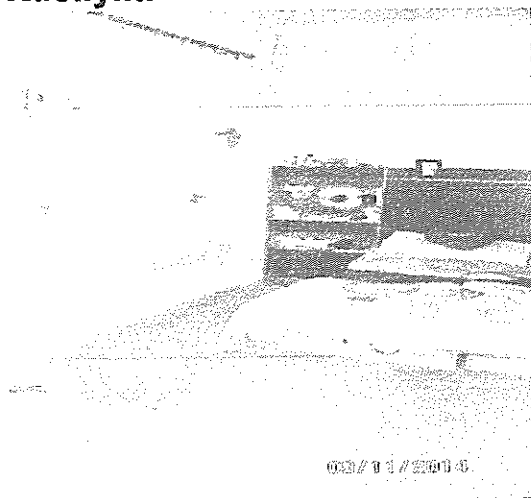
**243-2014 znalecký posudok rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Prial,
obec Horný Prial. Príloha č. 5/2.**



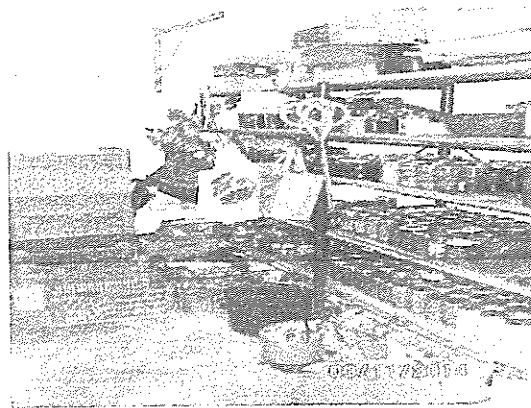
Kuchyňa



Kuchyňa



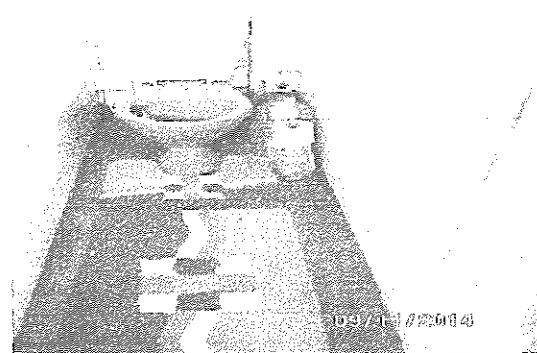
Spáľňa



Potravinová komora



Kúpeľňa s WC



Kúpeľňa s WC

**243-2014 znalecký posudok rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Píal,
obec Horný Píal. Príloha č. 5/3.**



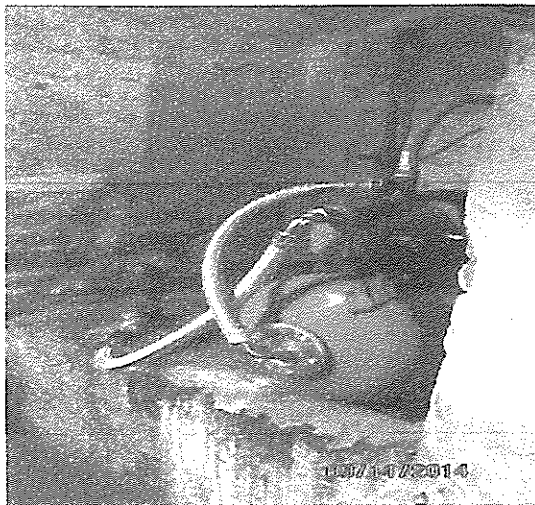
Kúpeľňa s WC



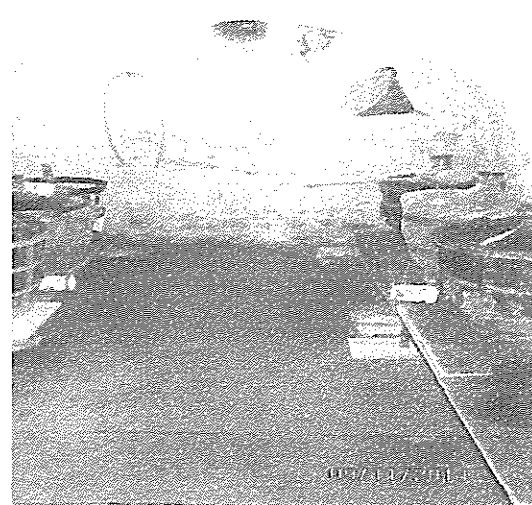
Chodba



Predsieň



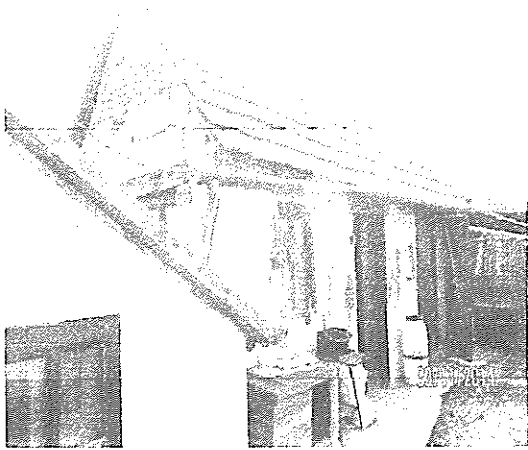
Detická izba



Šchodisko PP, čerpadlo na vodu

Klenbová pivnica

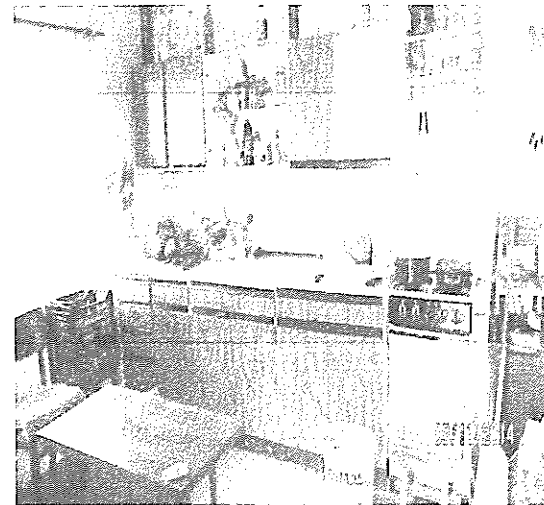
243-2014 znalecký posudok rodinný dom s. č. 79, k. ú. Horný Pial, obec Horný Pial. Príloha č. 5/4.



Dielňa V/S



Letná kuchyňa S/Z



Letná kuchyňa - juh

Letná kuchyňa



Letná kuchyňa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915891.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 114/2024.

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

