

Znalec: Ing. Miroslav Dutko, 072 15 Budkovce 156, tel. 0905 465 770,
e-mail: dutkomiro@stonline.sk,
odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby,
37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910673

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21,
040 01 Košice, IČO: 35 583 936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka PDS-101/3-2018-PR, zo dňa 16.10.2018

ZNALECKÝ POSUDOK ČÍSLO 226/2018

Vo veci objednávky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Kolonica, obec Kolonica, okres Snina, a to:

- dom č.s. 164, na pozemku parc. č. 712/2 a pozemky
- parc. č. 712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m²,
- parc. č. 714 - záhrada o výmere 426 m²,

Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby.

Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 285

Počet listov (z toho príloh): 51(14)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Vo veci objednávky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Kolonica, obec Kolonica, okres Snina, a to:

- dom č.s. 16, na pozemku parc. č. 712/2 a pozemky
 - parc. č. 712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m²,
 - parc. č. 714 - záhrada o výmere 426 m²,
- Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 285

2. Účel znaleckého posudku: vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 12.11.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 16.11.2018

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-101/3-2018 PR, zo dňa 16.10.2018,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, PDS-101/2-2018 PR, zo dňa 16.10.2018,
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Snina č.j. SP-1379/1995-Gá, zo dňa 30.11.1995, nadobudnutie právoplatnosti dňa 15.01.1996,

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 285, k.ú. Kolonica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 12.11.2018
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Kolonica, vytvorená dňa 12.11.2018
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 12.11.2018
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 12.11.2018

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, č. 605/2008, č. 47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov č. 570/2005 Z.z., 93/2006 Z.z., 522/2007 Z.z., 520/2008 Z.z., 400/2009 Z.z., 136/2010 Z.z., 160/2015 Z.z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z., 65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2018

- Miroslav Ilavský - Milan Nič - Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012
- Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 568/2007 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

- Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia (Stavebný zákon - § 43b, ods. (3)).

- Zastavaná plocha je plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v prvom nadzemnom podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú.

Pri objektoch nezakrytých alebo polozakrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími lícami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.

- **Východisková hodnota stavieb (VH):** 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):** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009 a 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov www.byty.sk, www.topreality.sk, www.nehnuteľnosti.sk. Z popisu nie je vždy jasné, či ponúkané byty majú odkúpený podiel na pozemku, a taktiež nie je jednoznačný celkový technický stav prvkov a vybavenie obytných domov. Podklady k uskutočneným obchodom som nemal k dispozícii. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je teda vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2018. Použitý koeficient cenovej úrovne je platný pre celý odbor stavebníctvo ako celok. Rozpočtový ukazovateľ bytu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 285, k.ú. Kolonica

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m²,
- parc. č. 714 - záhrada o výmere 426 m²,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Rodinný dom č.s. 164 na parc. č. 712/2

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

- 2 - Roško Milan, nar. 03.05.1959, 067 61, Kolonica, č. 164, SR; podiel 1/1

Poznámka:

- Pod P2-221/07 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV na základe Ex 795/2007-9 zo dňa 18.9.2007. Exekútorický úrad Michalovce, Špitálska 6, 071 01 Michalovce, JUDr. Juraj Koči - súdny exekútor.

- Pod P-340/10 zo dňa 18.11.2010 poznamenáva sa predbežné opatrenie spočívajúce v zákaze nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými v časti A-LV na základe Rozhodnutia Daňového úradu Snina o predbežnom opatrení číslo: 705/320/18429/2010/Sol zo dňa 15.11.2010
- Pod P-367/11 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV na základe Ex 3462/2011 zo dňa 9.11.2011. Exekútorský úrad Humenné, Kukorelliho 1505/50, 066 01 Humenné, Mgr. Martin Petruška - súdny exekútor.
- Pod P-414/2012 poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností zapísaných v časti A-LV na základe Ex 37/2012 zo dňa 29.11.2012. Exekútorský úrad Humenné, Sládkovičova 7, 066 01 Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor.
- Pod P-121/14 poznamenáva sa Návrh na zapísanie poznámky - začatie výkonu záložného práva zo dňa 1.4.2014 k nehnuteľnostiam v časti A-LV v prospech záložného veriteľa: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava. Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava.

Titul nadobudnutia

- Kúpna zmluva R1 1767/90 - č.z.28/90.
- Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

C. Ľarchy:

Por. č.

- Pod V-1020/04 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV, ktoré zabezpečuje pohľadávku OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova č. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916. Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 20.10.2004.
- Pod Z-884/10 zo dňa 5.8.2010 zriaďuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV na základe Exekučného príkazu Ex 69/2010 zo dňa 30.7.2010 vydaného Exekútorským úradom Michalovce, so sídlom Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce, JUDr. Jozefom Blaškom - súdnym exekútorom. Oprávneným vo veci: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Mierová 13, Humenné, IČO: 35 937 874.
- Pod Z-23/2012 zo dňa 9.1.2012 zriaďuje sa daňové záložné právo na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV na základe Rozhodnutia číslo: 705/320/23305/Vas zo dňa 8.12.2012. Oprávnený: Daňový úrad Snina, Vihorlatská 1991, 069 01 Snina.
- Pod Z-1329/2012 zo dňa 27.12.2012 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV na základe Ex 37/2012 zo dňa 19.12.2012. Oprávnený: Lesopoľnohospodársky majetok Ulič, š.p. Ulič 96. Exekútorský úrad Humenné, Sládkovičova 7, 066 01 Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor.
- Pod Z-1373/14 zo dňa 5.11.2014 zapisuje sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A-LV číslo: 9700502/5/3903135/2014/Mart zo dňa 18.8.2014. Oprávnený: Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov - č.z. 61/14

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.11.2018 za účasti zástupcu vlastníka Milana Roška s manželkou. Zameranie vykonané dňa 12.11.2018. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.11.2018.

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi neboli k dispozícii charakteristické pôdorysy rodinného domu. Skutočný stav bytu získaný zameraním pri obhliadke je zakreslený v prílohe tohto posudku. Ako doklad o veku rodinného domu je - Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Snina č.j. SP-1379/1995-Gá, zo dňa 30.11.1995, nadobudnutie

právoplatnosti dňa 15.01.1996. Skutočný stav rodinného domu je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

K vedľajším stavbám - altánok, prístrešok, sklad a hospodárska budova na parc. č. 714 neboli znalcovi predložené žiadne doklady o povolení stavieb. Vek týchto stavieb ako aj vek a technické parametre vonkajších stavebných úprav a prípojok inžinierskych sietí bol určený odhadom na základe informácii od vlastníka nehnuteľnosti.

Milan Roško prehlásil, že prístrešok, sklad boli postavené v roku 2018. Hospodárska budova postavená okolo r. 2011 a v r. 2018 boli vymurované obvodové steny.

Skutočný stav bytu je získaný zameraním pri obhliadke a nachádza sa v prílohe posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti (výpis z LV č. 285 a informatívna kópia katastrálnej mapy) boli porovnané so skutočným stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch - Stavba rodinného domu je evidovaná v popisných aj v geodetických údajoch katastra nehnuteľnosti na pozemku parc. č. 288 v súlade so skutočným stavom. Altánok, prístrešok, sklad a hospodárska budova na parc. č. 714 nie sú v katastri nehnuteľnosti evidované, jedná sa o drobné stavby. Pozemok parc. č. 712/2, na ktorom je postavený rodinný dom, drobné stavby je popisne evidovaný pod kódom využívania pozemku č. 15 - ako pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

Prístup k rodinnému domu je z verejnej spevnenej asfaltovej komunikácie cez parc. č. 957 - LV nezaložený.

Na LV je zapísané:

- Pod V-1020/04 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV, ktoré zabezpečuje pohľadávku OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova č. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916. Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 20.10.2004.

- Pod Z-884/10 zo dňa 5.8.2010 zriaďuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV na základe Exekučného príkazu Ex 69/2010 zo dňa 30.7.2010 vydaného Exekútorským úradom Michalovce, so sídlom Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce, JUDr. Jozefom Blaškom - súdnym exekútorom. Oprávneným vo veci: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Mierová 13, Humenné, IČO: 35 937 874.

- Pod Z-23/2012 zo dňa 9.1.2012 zriaďuje sa daňové záložné právo na nehnuteľnosti zapísané v časti A-LV na základe Rozhodnutia číslo: 705/320/23305/Vas zo dňa 8.12.2012. Oprávnený: Daňový úrad Snina, Vihorlatská 1991, 069 01 Snina.

- Pod Z-1329/2012 zo dňa 27.12.2012 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV na základe Ex 37/2012 zo dňa 19.12.2012. Oprávnený: Lesopoľnohospodársky majetok Ulič, š.p. Ulič 96. Exekútorský úrad Humenné, Sládkovičova 7, 066 01 Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor.

- Pod Z-1373/14 zo dňa 5.11.2014 zapisuje sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A-LV číslo: 9700502/5/3903135/2014/Mart zo dňa 18.8.2014. Oprávnený: Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov - č.z. 61/14

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

Stavby:

- Dom č.s. 164 na parc. CKN č. 712/2, k.ú. Kolonica
- Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 714
- Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 714
- Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 714
- Plotové vráta od ulice na parc. CKN č. 712/2
- Plotové vráta za domom na parc. CKN č. 714
- Plot za altánkom na parc. CKN č. 714
- Prípojka vody na parc. CKN č. 714
- Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 714
- Žumpa na parc. CKN č. 714
- Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 712/2
- Spevnená plocha pri altánku na parc. CKN č. 714
- Oporný múr na parc. CKN č. 714
- Vonkajšie schody na parc. CKN č. 712/2
- Altánok na parc. CKN č. 714

Pozemky:

- parc. č. 712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m²,
- parc. č. 714 - záhrada o výmere 426 m²,

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom č.s. 164 na parc. CKN č. 712/2, k.ú. Kolonica

POPIS STAVBY

Samostatne stojací rodinný dom č.s. 164 na parc. č. 712/2, situovaný v súvislej zástavbe rodinných domov. Dom má dve nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie a podkrovie. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov. Dom je situovaný v uličnej zástavbe obce. Dom je napojený na elektrickú sieť, spoločný spádový vodovod, žumpu. Podľa predložených dokladov dom bol postavený v roku 1995, kolaudačné rozhodnutie. Dom je udržiavaný, obývaný. Prístup k domu je z verejnej komunikácie.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter a keramická dlažba
- Vybavenie kuchýň - sporák na propán-bután Mora 812; - drezové umývadlo nerezové;
- kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vodovodné batérie - pákové
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá Viadrus U22,
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov - škarobetonové tvárnice v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické,
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane;
- kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)

- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením; vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na propán-bután Indesit; - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa ocelová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocelové vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov - škarobetonové tvárnice v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - pálené škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením; vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocelové vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov - škarobetonové tvárnice v skladobnej hrúbke do 30 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - laminátové
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

Prvky dlhodobej životnosti pôvodné. Pôvodná stavba bola postavená v r. 1995. Jeho životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav, predpokladám na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na kotolňu, kuchyňu a dielňu.

1. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na izbu s kuchyňou, kúpeľňu s WC, komoru a chodbu so schodiskom.

2. Nadzemné podlažie

Dispozične je podlažie členené na tri izby, kúpeľňu s WC, chodbu a loggiu.

1. Podkrovie

Dispozične je podlažie členené na izbu a chodbu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1995	9,38*8,62	80,86	120/80,86=1,484
1. NP	1995	9,38*8,62	80,86	120/80,86=1,484
2. NP	1995	9,38*9,62	90,24	120/90,24=1,330
1. Podkrovie	1995	1,2*(3,15*6,29+(6,50-1,60)*1,77)	34,19	120/34,19=3,510

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	Spolu	364

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4985

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	800

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10

37	Vnútorne vybavenie	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
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
	Spolu	225

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deľiace 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 podhladom drevené trámové	760
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
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	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,458$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4470 + 364 * 1,484) / 30,1260$	166,31
1. NP	$(4985 + 800 * 1,484) / 30,1260$	204,88
2. NP	$(5770 + 225 * 1,330) / 30,1260$	201,46
1. Podkrovie	$(3115 + 0 * 3,510) / 30,1260$	103,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1995	23	77	100	23,00	77,00
1. NP	1995	23	77	100	23,00	77,00
2. NP	1995	23	77	100	23,00	77,00
1. Podkrovie	1995	23	77	100	23,00	77,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1995		
Východisková hodnota	166,31 €/m ² *80,86 m ² *2,458*0,95	31 402,02
Technická hodnota	77,00% z 31 402,02	24 179,56
1. NP z roku 1995		
Východisková hodnota	204,88 €/m ² *80,86 m ² *2,458*0,95	38 684,66
Technická hodnota	77,00% z 38 684,66	29 787,19
2. NP z roku 1995		
Východisková hodnota	201,46 €/m ² *90,24 m ² *2,458*0,95	42 451,54
Technická hodnota	77,00% z 42 451,54	32 687,69
1. Podkrovie z roku 1995		
Východisková hodnota	103,40 €/m ² *34,19 m ² *2,458*0,95	8 255,15
Technická hodnota	77,00% z 8 255,15	6 356,47

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	31 402,02	24 179,56
1. nadzemné podlažie	38 684,66	29 787,19
2. nadzemné podlažie	42 451,54	32 687,69
1. podkrovné podlažie	8 255,15	6 356,47
Spolu	120 793,37	93 010,91

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 714

POPIS STAVBY

Sklad je postavený na parcele č. 714, za domom. Je drevenej konštrukcie z drevených jednostranne opláštených stĺpikov doskami, na betónových pätkách s plochou strechou s malým spádom na SVV, strop nie je vyhotovený. Má jedno nadzemné podlažie, slúži ako dielňa a skladový priestor na drevo.

Vonkajšia a vnútorná úprava povrchov nie je realizovaná. Krytina poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha upravený terén. Okná jednoduché drevené, elektroinštalácia motorická, jednoduchý voľne vedený rozvod.

Podľa prehlásenia vlastníka postavená v roku 2018.

Údržba je bežná, celkový stav je úmerný veku. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	5,14*3,65	18,76	18/18,76=0,959

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	1485

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1485 + 0 * 0,959)/30,1260$	49,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	0	40	40	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$49,29 \text{ €/m}^2 * 18,76 \text{ m}^2 * 2,458 * 0,95$	2 159,22
Technická hodnota	100,00% z 2 159,22	2 159,22

2.2.2 Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 714

POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez č.s. postavená na parcele č. 714, za domom. Podľa prehlásenia vlastníka okolo r. 2011 bol postavený oceľový prístrešok, v roku 2018 boli vymurovaná výplň obvodovej konštrukcie, strop, oceľové vráta, betónová podlaha a elektroinštalácia. Má jedno nadzemné podlažie.

Nosná konštrukcia oceľová a murovaná z pórobetónových tvárnic, na pásových základoch. Vonkajšia úprava povrchov vápenná hladká, vnútorná úprava povrchov vápenná hladká. Krytina AZC vlnité dosky. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlaha cementový poter, vráta oceľové. Okná drevené zdvojené, elektroinštalácia motorická. Vykonávaná je bežná údržba.

Údržba je bežná, celkový stav je úmerný veku. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2011	$3,50 * 3,65$	12,78	$18/12,78=1,408$

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.c murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky do 15 cm	605
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3420

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3420 + 295 * 1,408) / 30,1260$	127,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	127,31 €/m ² *12,78 m ² *2,458*0,95	3 799,26
Technická hodnota	86,00% z 3 799,26	3 267,36

2.2.3 Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 714

POPIS STAVBY

Prístrešok je postavený na parcele č. 714, za domom. Je ocelevej konštrukcie z ocelových stĺpikov, z dvoch strán opláštených poplastovaným plechom, postavený na betónových polovegetačných tvárniciach pod ocelovými stĺpikmi (bez kotvenia do zeme), s plochou strechou s malým spádom na SSZ, strop nie je vyhotovený. Má jedno nadzemné podlažie, slúži ako skladový priestor.

Vonkajšia úprava povrchov náter, vnútorná úprava povrchov nie je realizovaná. Krytina poplastovaný plech. Klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha upravený terén. Okná nie sú, elektroinštalácia nie je.

Podľa prehlásenia vlastníka postavená v roku 2018.

Údržba je bežná, celkový stav je úmerný veku. Jej životnosť vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, vek a technický stav predpokladám na 25 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	2,95*6,05	17,85	18/17,85=1,008

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
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675

7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
	Spolu	1215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1215 + 0 * 1,008) / 30,1260$	40,33

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	0	25	25	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,33 \text{ €/m}^2 * 17,85 \text{ m}^2 * 2,458 * 0,95$	1 681,02
Technická hodnota	100,00% z 1 681,02	1 681,02

2.2.4 Plotové vráta od ulice na parc. CKN č. 712/2

Plot od ulice - plotové vráta na parc. CKN č. 712/2, z ocelových kovaných dielcov. Plot bol podľa prehlásenia majiteľa postavený okolo roku 1995. Ocelové časti opatrené náterom. Na vstup na parc. č. 712/2 slúžia ocelové vráta. Vek 23 rokov. Na základe dobrého technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plota na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 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 [%]
Plotové vráta od ulice na parc. CKN č. 712/2	1995	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,458 * 0,95$	581,72
Technická hodnota	$42,50 \% \text{ z } 581,72 \text{ €}$	247,23

2.2.5 Plotové vráta za domom na parc. CKN č. 714

Plot za domom - plotové vráta a vrátka na parc. CKN č. 714, z oceľových stĺpikov a drevených zvislých dosiek na oceľovom ráme. Plot bol podľa prehlásenia majiteľa postavený okolo roku 1995. Oceľové a drevené časti opatrené náterom. Vek 23 rokov. Na základe dobrého technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 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 [%]
Plotové vráta za domom na parc. CKN č. 714	1995	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,458 * 0,95$	530,96
Technická hodnota	42,50 % z 530,96 €	225,66

2.2.6 Plot za altánkom na parc. CKN č. 714

Plot za altánkom na parc. CKN č. 714, dĺžky 7,70 m, je z ocelových stĺpikov a drevených zvislých dosiek. Výška plotu je 2,10 m. Pohľadová výška výplne je 2,10 m. Plot bol podľa prehlásenia majiteľa postavený okolo roku 2008. Ocelové časti sú skorodované. Vek 10 rokov. Na základe technického stavu, vykonávanej údržby a vyhotovenia predpokladám životnosť plotu na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	7,70m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch	16,17m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 7,70 m
Pohľadová plocha výplne: $7,70 * 2,10 = 16,17 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot za altánkom na parc. CKN č. 714	2008	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,70\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 16,17\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,458 * 0,95$	1 165,14
Technická hodnota	66,67 % z 1 165,14 €	776,80

2.2.7 Prípojka vody na parc. CKN č. 714

Prípojka vody zo spoločného spádového vodovodu do domu. Podľa prehlásenia vlastníka je napojenie riešené iba odbočkou z parc. CKN č. 709 - na základe súhlasu vlastníka susedného domu. Vodovodná prípojka je na parc. CKN č. 714. Prípojka je z ocelových rúr DN 25, celková dĺžka 29,00 m, zriadená v r. 1995. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 29,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. CKN č. 714	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	4 001,45
Technická hodnota	54,00 % z 4 001,45 €	2 160,78

2.2.8 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 714

Prípojka kanalizácie z domu do verejnej siete. Kanalizačná prípojka je na parc. CKN č. 714. Prípojka je z PVC rúr DN 150, celková dĺžka 15,50 m, zriadená v r. 1995. Vzhľadom na konštrukciu predpokladám životnosť na 50 rokov.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 15,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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 na parc. CKN č. 714	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	1 027,19
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,027,19 \text{ €}$	554,68

2.2.9 Žumpa na parc. CKN č. 714

Žumpa za domom, betónová o rozmeroch 2,00*3,50*2,00 m podľa prehlásenia vlastníka, zriadená v r. 1995. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 50 rokov.

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: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,00*3,50*2,00 = 14 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. CKN č. 714	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 0,95$	3 526,75
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 3 526,75 \text{ €}$	1 904,45

2.2.10 Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 712/2

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby pred domom na parc. CKN č. 712/2, celková plocha 7,60 m², vyhotovená z betónovej zámkovej dlažby kladená do piesku. Postavená v roku 1995. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,00*7,60 = 7,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 712/2	1995	23	17	40	57,50	42,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	129,55
Technická hodnota	42,50 % z 129,55 €	55,06

2.2.11 Spevnená plocha pri altánku na parc. CKN č. 714

Spevnená plocha z lomového kameňa pred altánkom na parc. CKN č. 714, celková plocha 5,34 m², vyhotovená zo škárovaného lomového kameňa. Postavená v roku 2008. Vzhľadom na vek a technický stav predpokladám životnosť na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 4,45 = 5,34 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha pri altánku na parc. CKN č. 714	2008	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,34 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	306,25
Technická hodnota	75,00 % z 306,25 €	229,69

2.2.12 Oporný múr na parc. CKN č. 714

Oporný múr z lomového kameňa za domom na parc. CKN č. 714, celkový objem 8,73 m³, zriadený v r. 1995. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,45*1,00*0,40+6,45*1,45*0,40+7,60*1,45*0,40 = 8,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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 [%]
Oporný múr na parc. CKN č. 714	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,73 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 0,95$	910,21
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 910,21 \text{ €}$	491,51

2.2.13 Vonkajšie schody na parc. CKN č. 712/2

Vonkajšie schody pred vstupom do domu na parc. CKN č. 712/2, betónové na terén, povrch z dlažby, vyrovnávajú výškový rozdiel terénu a vstupu do domu. Dĺžka stupňa 1,00 m, počet stupňov 3, zriadené v r. 1995. Na základe konštrukčného vyhotovenia a technického stavu predpokladám životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1,00*3 = 3 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. CKN č. 712/2	1995	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,458 * 0,95$	89,53
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 89,53 \text{ €}$	48,35

2.2.14 Altánok na parc. CKN č. 714

Altánok na parc. CKN č. 714. Altánok je samostatne stojaca stavba v tvare obdĺžnika. Je drevenej konštrukcie, zadná stena je murovaná z lomového kameňa, krytina asfaltový šindel, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlaha keramická dlažba. Zriadený okolo roku 2008.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,93*2,85 = 14,05 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
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 [%]
Altánok na parc. CKN č. 714	2008	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,05 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 2,458 * 0,95	3 397,94
Technická hodnota	66,67 % z 3 397,94 €	2 265,41

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Dom č.s. 164 na parc. CKN č. 712/2, k.ú. Kolonica	120 793,37	93 010,91
Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 714	2 159,22	2 159,22
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 714	3 799,26	3 267,36
Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 714	1 681,02	1 681,02
Plotové vráta od ulice na parc. CKN č. 712/2	581,72	247,23
Plotové vráta za domom na parc. CKN č. 714	530,96	225,66
Plot za altánkom na parc. CKN č. 714	1 165,14	776,80
Prípojka vody na parc. CKN č. 714	4 001,45	2 160,78
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 714	1 027,19	554,68
Žumpa na parc. CKN č. 714	3 526,75	1 904,45
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 712/2	129,55	55,06
Spevnená plocha pri altánku na parc. CKN č. 714	306,25	229,69
Oporný múr na parc. CKN č. 714	910,21	491,51
Vonkajšie schody na parc. CKN č. 712/2	89,53	48,35
Altánok na parc. CKN č. 714	3 397,94	2 265,41
Celkom:	144 099,56	109 078,13

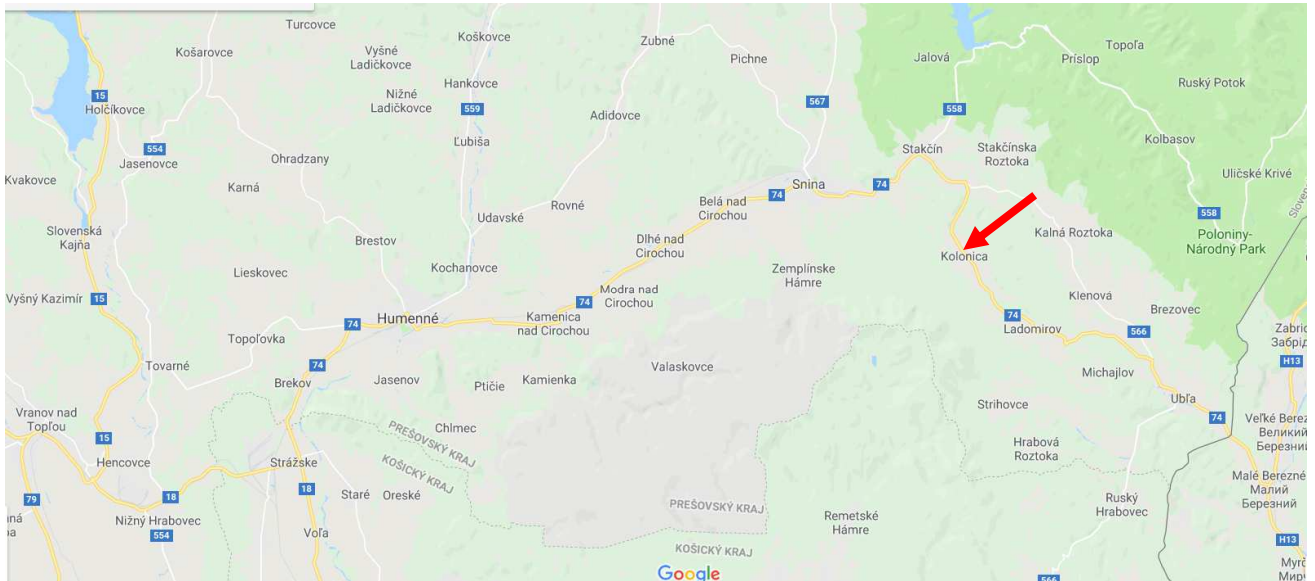
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný dom sa nachádza v súvislé zastavanej časti obce Kolonica, k.ú. Kolonica, vzdialenej cca 12 km od okresného mesta Snina. V blízkom okolí je súvislá zástavba rodinných domov. V obci je obecný úrad, základná škola, materská škôlka, knižnica, futbalové ihrisko, observatórium, kúpalisko, kostol a obchody so základným sortimentom. Prístup k domom je z verejnej komunikácie. Dom je situovaný v rovinnom až mierne svahovitom teréne so sklonom na SV, hlavné miestnosti sú orientované na juhovýchod a severovýchod. Dom je napojený na elektrickú sieť, spoločný spádový vodovod, žumpu. Dispozičné riešenie je zrejme z pôdorysov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa neďa predpokladať. V čase obhliadky bol užívaný. Pozemok a dom sú napojené na miestnu komunikáciu.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite v súčasnosti neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre daný účel. V blízkej budúcnosti nepredpokladám vplyvy obmedzujúce alebo konkurujúce súčasnému stavu.

Podľa môjho názoru je to priemerná nehnuteľnosť, s bezproblémovým prístupom k verejnej komunikácii a do centra obce a okresného mesta.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Rodinný dom č.s. 164 na parc. č. 712/2 je postavený v okrajovej časti obce Kolonica, vzdalenej cca 12 km od okresného mesta Snina. V blízkosti je lesný porast. Prístup k objektu je z miestnej verejnej komunikácie. Objekt je situovaný v rovinatom až mierne svahovitom teréne so sklonom na SV, hlavné miestnosti sú

orientované na juhovýchod a severovýchod. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažie a podkrovie. Dom je napojený na elektrickú sieť, spoločný spádový vodovod, žumpu. Dispozičné riešenie je zrejmé z pôdorysov. V obci je obecný úrad, základná škola, materská škôlka, knižnica, futbalové ihrisko, observatórium, kúpalisko, kostol a obchody so základným sortimentom.

Obec Medzilaborce má 547 obyvateľov - stav k 10.07.2018.

Výsledná všeobecná hodnota zohľadňuje taktiež charakter nehnuteľnosti, blízkosť okresného mesta, mieru nezamestnanosti a záujem o danú lokalitu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	58,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 58,8 / 180$	0,327
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 109\ 078,13 \text{ €} * 0,327$	35 668,55 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky na predloženom LV č. 285, k.ú. Kolonica parc. č. 712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m², parc. č. 714 - záhrada o výmere 426 m². Pozemky sú situované v k.ú. Kolonica, obec Kolonica v súvislej zástavbe rodinných domov, v okrajovej časti obce s malou vybavenosťou infraštruktúry. Prístup je z verejnej komunikácie. Terén je rovinatý až mierne svahovitý so sklonom na východ. Polohu hodnotím ako lokalitu s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Snina. V blízkosti je zástavba rodinných domov, lokalita je vzdialená cca 12 km od okresného mesta Snina s dopravným spojením prostredníctvom autobusovej dopravy.

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku je realizovaný podľa prílohy č.3 k vyhláške 492/2004 Z.z., odsek E.3.1, v znení neskorších predpisov.

Metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnenie stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu :

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad [EUR],$$

kde

M - výmera pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [EUR/m^2],$$

kde

VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa v EUR/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00)

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

k_F - koeficient funkčného využitia územia(0,80-2,00)

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00)

k_R - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
712/2	zastavané plochy a nádvoria	223	223,00	1/1	223,00
714	záhrada	426	426,00	1/1	426,00
Spolu výmera					649,00

Obec:

Kolonica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,9257
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9257$	3,07 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 649,00 \text{ m}^2 * 3,07 \text{ €/m}^2$	1 992,43 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 712/2	$223,00 \text{ m}^2 * 3,07 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	684,61
parcela č. 714	$426,00 \text{ m}^2 * 3,07 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 307,82
Spolu		1 992,43

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV č. 285 sú zapísané poznámky:

- Pod P2-221/07 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísané v časti A-LV na základe Ex 795/2007-9 zo dňa 18.9.2007. Exekútorský úrad Michalovce, Špitálska 6, 071 01 Michalovce, JUDr. Juraj Kočí - súdny exekútor.
- Pod P-340/10 zo dňa 18.11.2010 poznamenáva sa predbežné opatrenie spočívajúce v zákaze nakladania s nehnuteľnosťami zapísanými v časti A-LV na základe Rozhodnutia Daňového úradu Snina o predbežnom opatrení číslo: 705/320/18429/2010/Sol zo dňa 15.11.2010
- Pod P-367/11 poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť zapísané v časti A-LV na základe Ex 3462/2011 zo dňa 9.11.2011. Exekútorský úrad Humenné, Kukorelliho 1505/50, 066 01 Humenné, Mgr. Martin Petruška - súdny exekútor.
- Pod P-414/2012 poznamenáva sa Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností zapísaných v časti A-LV na základe Ex 37/2012 zo dňa 29.11.2012. Exekútorský úrad Humenné, Sládkovičova 7, 066 01 Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor.
- Pod P-121/14 poznamenáva sa Návrh na zapísanie poznámky - začatie výkonu záložného práva zo dňa 1.4.2014 k nehnuteľnostiam v časti A-LV v prospech záložného veriteľa:

OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava. Auctioneer s.r.o., Špitálska 61, 811 08 Bratislava.

Na LV č. 285 sú zapísané ťarchy:

Por. č.

- Pod V-1020/04 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľností zapísané v časti A-LV, ktoré zabezpečuje pohľadávku OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova č. 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31318916. Zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 20.10.2004.

- Pod Z-884/10 zo dňa 5.8.2010 zriaďuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV na základe Exekučného príkazu Ex 69/2010 zo dňa 30.7.2010 vydaného Exekútorským úradom Michalovce, so sídlom Kpt. Nálepku 8, 071 01 Michalovce, JUDr. Jozefom Blaškom - súdnym exekútorom. Oprávneným vo veci: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Mierová 13, Humenné, IČO: 35 937 874.

- Pod Z-23/2012 zo dňa 9.1.2012 zriaďuje sa daňové záložné právo na nehnuteľností zapísané v časti A-LV na základe Rozhodnutia číslo: 705/320/23305/Vas zo dňa 8.12.2012. Oprávnený: Daňový úrad Snina, Vihorlatská 1991, 069 01 Snina.

- Pod Z-1329/2012 zo dňa 27.12.2012 zapisuje sa exekučné záložné právo k nehnuteľnostiam zapísaným v časti A-LV na základe Ex 37/2012 zo dňa 19.12.2012. Oprávnený: Lesoploľnohospodársky majetok Ulič, š.p. Ulič 96.

Exekútorský úrad Humenné, Sládkovičova 7, 066 01 Humenné, JUDr. Jozef Karas - súdny exekútor.

- Pod Z-1373/14 zo dňa 5.11.2014 zapisuje sa Rozhodnutie o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A-LV číslo: 9700502/5/3903135/2014/Mart zo dňa 18.8.2014. Oprávnený: Daňový úrad Prešov, Hviezdoslavova 7, 080 01 Prešov - č.z. 61/14

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Vo veci objednávky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v katastrálnom území Kolonica, obec Kolonica, okres Snina, a to dom č.s. 164, na pozemku parc. č. 712/2 a pozemky parc. č. 712/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 223 m², parc. č. 714 - záhrada o výmere 426 m². Ohodnotenie sa vykonáva za účelom vykonania dražby. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č. 285.

Milan Roško prehlásil, že prístrešok, sklad boli postavené v roku 2018. Hospodárska budova postavená okolo r. 2011 a v r. 2018 boli vymurované obvodové steny.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Dom č.s. 164 na parc. CKN č. 712/2, k.ú. Kolonica	30 414,57
Sklad bez č.s. na parc. CKN č. 714	706,06
Hospodárska budova bez č.s. na parc. CKN č. 714	1 068,43
Prístrešok bez č.s. na parc. CKN č. 714	549,69
Plotové vráta od ulice na parc. CKN č. 712/2	80,84
Plotové vráta za domom na parc. CKN č. 714	73,79
Plot za altánkom na parc. CKN č. 714	254,01
Prípojka vody na parc. CKN č. 714	706,58
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 714	181,38
Žumpa na parc. CKN č. 714	622,76
Spevnená plocha zo zámkovej dlažby na parc. CKN č. 712/2	18,00
Spevnená plocha pri altánku na parc. CKN č. 714	75,11
Oporný múr na parc. CKN č. 714	160,72
Vonkajšie schody na parc. CKN č. 712/2	15,81
Altánok na parc. CKN č. 714	740,79
Spolu stavby	35 668,55
Pozemky	
Pozemky v k.ú. Kolonica - parc. č. 712/2 (223 m ²)	684,61
Pozemky v k.ú. Kolonica - parc. č. 714 (426 m ²)	1 307,82
Spolu pozemky (649,00 m²)	1 992,43
Všeobecná hodnota celkom	37 660,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	37 700,00

Slovom: Tridsaťsedemtisíc sedemsto Eur

V Budkovciach dňa 16.11.2018

Ing. Miroslav Dutko

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný informatívny výpis z listu vlastníctva č. 285, k.ú. Kolonica, vytvorený cez katastrálny portál dňa 12.11.2018
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Kolonica, vytvorená dňa 12.11.2018
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č.j. PDS-101/3-2018 PR, zo dňa 16.10.2018,
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, PDS-101/2-2018 PR, zo dňa 16.10.2018,
- Kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia Snina č.j. SP-1379/1995-Gá, zo dňa 30.11.1995, nadobudnutie právoplatnosti dňa 15.01.1996,
- Zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti po obhliadke dňa 12.11.2018
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 12.11.2018

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910673.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 226/2018.

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

Podpis znalca