

Znalec: Ing. Štefan Bašták
049 36 Slavošovce č.279, ☎7999300, 📞0902966070

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.
Masarykova č.21
040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 29.10.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 118/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.211 s príslušenstvom a pozemkov na parc. KN č.2528 a č.2529, v k.ú. Filakovo, obec Filakovo pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet listov posudku (z toho príloh) : 34 /z toho 8 strán príloh/

Počet vyhotovení posudku : 5

V Slavošovciach dňa : 11.12.2018

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súpisné číslo 211, garáže, letnej kuchyne, oplotenia, vonkajších úprav a pozemkov parcely č.2528 a č.2529. Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Filakovo, katastrálne územie Filakovo.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

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

29-10-2018

4. Podklady na vypracovanie posudku :

4.1. Dodané zadávateľom :

- **Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo:** vid'. príloha č.4.2. /vytvorené cez katastrálny portál/, Výpis z LV č.844, zo dňa 05.12.2018.

- **Kópia z katastrálnej mapy:** vid'. príloha č.4.3. /vytvorená cez katastrálny portál/, kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 05.12.2018.

- **Geometrický plán:** Nebol znalcovi predložený.

- **Stavebné povolenie:** Nebolo znalcovi preložené.

- **Kolaudačné rozhodnutie (Užívacie povolenie):** Nebolo znalcovi predložené.

- **Iné doklady o začatí užívania stavieb:** Neboli znalcovi predložené.

- **Iné doklady:** Neboli znalcovi predložené.

- **Projektová dokumentácia :** Bola znalcovi predložená.

4.2. Získané znalcom :

- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností vid'. príloha č.4.4.

- Fotodokumentácia vid'. príloha č. 4.6.

5. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.107/2016 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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 v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.256/2016 Z.z., ktorou sa mení 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 v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z.,

ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

6. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č.65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR 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. 400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- 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 č. 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. 565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 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 č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- V zmysle objednávky je vyžiadané stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 211, garáže, letnej kuchyne, oplotenia, vonkajších úprav a pozemkov parcely č.2528 a č.2529, v obci Filakovo, KÚ Filakovo, zapísaného vo Výpise z LV č.844.

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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba obytného domu nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía 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 jednotlivých podlaží rodinného domu je vytvorený na m² podlahovej plochy v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia objektu. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 3. štvrtrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**1. List vlastníctva č.844, vytvorený cez katastrálny portál.****Majetková podstata:****- Pozemky**

Parcela č.2528 záhrada o výmere 416 m², evidovaná vo výpise z LV č.844.

Parcela č.2529 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m², evidovaná vo výpise z LV č.844.

- Stavby

Rodinný dom s.č.211, na parcele č.2529, evidovaný vo výpise z LV č.844.

Vlastníci:

1 Keková Diana r.Keková, dátum narodenia: 11.12.1990, Česká 375/4, Rimavská Sobota, PSČ 979 01, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1.

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby z 14.11.2018 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916, na C KN p.č.2528, 2529 a na stavbu s.č.211 na C KN p.č.2529, P-848/2018, zapísané 22.11.2018 - 1346/18.

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva č.V 419/16 z 15.03.2016 - 275/16.

Ťarchy:

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova 5, 813 54 Bratislava,

IČO:31 318 916, č.V 339/16 z 11.3.2016 na pozemky registra C KN p.č.2528, 2529 a na stavbu s.č.211 na pozemku registra C KN p.č.2529-257/16, 275/16.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- **Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa :** 26-11-2018 za účasti pani Diany Kekovej a znalca.

- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa :

26-11-2018 za účasti pani Diany Kekovej a znalca.

- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností :

Vyhotovená dňa 26-11-2018 za účasti pani Diany Kekovej a znalca.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá preto nebola porovnaná so skutočnosťou. Skutkový stav je zakreslený v prílohách znaleckého posudku.

Vek stavieb, oplozenia a vonkajších úprav som čerpal zo znaleckého posudku č.242/2015, ktorý vypracoval dňa 15.11.2015 Ing.Ladislav Hladovec, Nová 140, 980 51 Veľké Teriakovce.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľnosti súhlasia so zisteným skutočným stavom.

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

Parcela č.2528 záhrada o výmere 416 m²

Parcela č.2529 zastavané plochy a nádvorie o výmere 383 m²

Rodinný dom s.č.211, na parc. KN č.2529, evidovaný vo výpise z LV č.844.

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.211, na parc. KN č.2529, ulica Daxnerova č.211, v k.ú. Fil'akovo

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom je postavený v radovej zástavbe rodinných domov, v blízkosti miestnej komunikácie, má samostatné s.č.211, osadený je na rovinnom teréne - pozemku - parcele č.2529 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m², v katastrálnom území obce Fil'akovo. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o klasický murovaný rodinný dom bez podpivničenia, s dvomi nadzemnými podlažiami. Rodinný dom podľa výpovede vlastníka nehnuteľnosti a predloženého Znaleckého posudku č.242/2015 vypracovaného Ing.Ladislavom Hladovcom, zo dňa 15.11.2015 je užívaný od roku 1962. Vstup do rodinného domu je zo severovýchodnej strany cez chodbu. Rodinný dom je prekrytý valbovou strechou, strešná krytina je z AZC šablón na latách, klampiarske konštrukcie úplné z pozinkovaného plechu. Na prízemí sa

nachádzajú dve izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC, kotolňa, chodba a schodište s možnosťou výstupu na poschodie. Na poschodí sa nachádzajú dve izby, predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza a schodište s možnosťou vzostupu na prízemie. Murivo je z pálených tehál hrúbky 45 cm na prízemí a z pálených tehál s hrúbkou muriva 40 cm na poschodí, stropy sú drevené trámové obité doskami a omietnuté hladkou vápenno-cementovou omietkou, vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné hladké vápenno-cementové. Rodinný dom má ústredné vykurovanie s kotlom na tuhé palivo typu TOTYA, ocelové panelové a rebríkové radiátory. Teplá voda je vyrábaná v elektrickom bojleri 60 litrovom umiestnenom v kotolni prízemného podlažia. Objekt je v dobrom technickom stave s dobrou údržbou, v čase obhliadky a zamerania obývaný.

Rodinný dom je murovaný z pálených tehál s hrúbkou obvodového muriva 45 cm na prízemí a z pálených tehál s hrúbkou muriva 40 cm na poschodí, na základe technického stavu stavebných konštrukčných prvkov, základnú životnosť stanovujem na 100 rokov.

1. Nadzemné podlažie

Prízemné podlažie osadené na betónových základoch s vodorovnou izoláciou. Murivo z pálených tehál hrúbky 45 cm, s vnútornými hladkými vápenno-cementovými omietkami, vonkajšími brizolitovými omietkami, vnútorné nosné deliace konštrukcie a priečky sú murované z pálených tehál. Strop drevený trámový obitý doskami a omietnutý hladkou vápenno-cementovou omietkou. Podlahy v izbách sú plávajúce laminátové, v kuchyni, na chodbe a v kúpeľni s WC je keramická dlažba, v kotolni je časť podlahy keramická dlažba a časť podlahy betónová s cementovým poterom, okná plastové s izolačným dvojsklom vrátane vnútorných plastových žalúzií, dvere drevené plné alebo z 2/3 zasklené, ELI svetelná a motorická na stýkače, na prízemí sú rozvody vody, kanalizácie a elektrické rozvody. Na prízemí sa nachádzajú dve izby, kuchyňa, chodba, kúpeľňa s WC, kotolňa a schodište s možnosťou výstupu na poschodie. V kotolni je kotol na tuhé palivo typu TOTYA, elektrický bojler 60 litrový. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva dĺžky 3,14 m, elektrický sporák s keramickou platňou a teplovzdušnou elektrickou rúrou, nerezový drez, keramický obklad okolo kuchynskej linky a páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu. V kúpeľni s WC je keramický obklad do výšky 2,05 m, sprchovací kút, keramické umývadlo, keramická WC misa, páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu so sprchou (1 ks) a páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu (1 ks). V jednej izbe je pec na tuhé palivo. V kotolni je kotol na tuhé palivo typu TOTYA a 60 litrový elektrický bojler na prípravu teplej úžitkovej vody.

2. Nadzemné podlažie

Poschodie osadené nad prízemím. Murivo z pálených tehál hrúbky 40 cm, s vonkajšími brizolitovými omietkami a vnútornými hladkými vápenno-cementovými omietkami, vnútorné nosné deliace konštrukcie murované z pálených tehál. Strop drevený trámový obitý doskami a omietnutý hladkou vápenno-cementovou omietkou. Podlahy v izbách, v kuchyni a v predsieni sú plávajúce laminátové, vo WC a v kúpeľni je keramická dlažba a v špajze je časť podlahy keramická dlažba a časť podlahy je plávajúca laminátová podlaha, okná sú plastové s izolačným dvojsklom vrátane vnútorných plastových žalúzií, dvere drevené plné alebo z 2/3 zasklené, vykurovanie ústredné s kotlom na tuhé palivo typu TOTYA umiestneným v kotolni na prízemí, ELI svetelná na stýkače, rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, kanalizácia napojená do obecnej kanalizácie. V kúpeľni je ocelová smaltovaná vaňa vrátane keramického obkladu, keramický obklad do výšky 2,00 m, keramické umývadlo, páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu so sprchou (1 ks) a páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú (1 ks). V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2,31 m, keramický obklad okolo kuchynskej linky, nerezový drez, elektrický sporák s keramickou platňou a elektrickou

teplovzdušnou rúrou a páková nerezová batéria na studenú a teplú úžitkovú vodu. Vo WC je keramický obklad do výšky 1,84 m a keramická WC misa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1962	10,13*9,80	99,27	120/99,27=1,209
2. NP	1962	10,13*9,80	99,27	120/99,27=1,209

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.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
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 podhl'adom drevené trémové	760
13	Klmpiarske 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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		6445

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
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarne kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.14 bm)	173
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (2 ks)	30
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu		1183

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
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	260
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
Spolu		5635

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	
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (1 ks)	45
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.31 bm)	127
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) (1 ks)	15
Spolu		752

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6445 + 1183 * 1,209)/30,1260$	261,41
2. NP	$(5635 + 752 * 1,209)/30,1260$	217,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	56	44	100	56,00	44,00
2. NP	1962	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	$261,41 \text{ €/m}^2 * 99,27 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	61 039,99
Technická hodnota	44,00% z 61 039,99	26 857,60
2. NP z roku 1962		
Východisková hodnota	$217,23 \text{ €/m}^2 * 99,27 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	50 723,83
Technická hodnota	44,00% z 50 723,83	22 318,49

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	61 039,99	26 857,60
2. nadzemné podlažie	50 723,83	22 318,49
Spolu	111 763,82	49 176,09

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez s.č. na parc. KN č.2529

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná garáž bez s.č. je postavená vo dvore z juhovýchodnej strany od rodinného domu na pozemku - parcele č.2529 zastavané plochy a nádvoría o výmere 383 m², v katastrálnom území Filakovo, obec Filakovo. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o klasický murovaný objekt s jedným nadzemným podlažím. Objekt podľa výpovede objednávateľa posudku je užívaný od roku 1970. Objekt je prekrytý plochou strechou, strop železobetónových monolitický, strešná krytina z pozinkovaného plechu, bez klampiarskych konštrukcií. Objekt je vymurovaný z pálených tehál hrúbky 30 cm, na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, s vonkajšími hrubými vápenno-cementovými omietkami a vnútornými hladkými vápenno-cementovými omietkami, bez ELI, okná drevené zdvojené, vráta drevené rámové s výplňou.

Garáž je murovaná z pálených tehál hrúbky obvodového muriva 30 cm, vzhľadom na technický stav stavebných konštrukčných prvkov základnú životnosť stanovujem na 80 rokov.

1. Nadzemné podlažie

Prízemie osadené na betónových základoch s vodorovnou izoláciou. Murivo murované z pálených tehál hrúbky muriva 30 cm, vonkajšie omietky hrubé vápenno-cementové, vnútorné omietky hladké vápenno-cementové. Strecha plochá, strešná krytina z pozinkovaného plechu, strop železobetónový monolitický, bez klampiarskych konštrukcií. Podlahy betónové s cementovým poterom, bez ELI, vráta drevené rámové s výplňou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	5,32*3,43	18,25	18/18,25=0,986

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	

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	4025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4025 + 295 * 0,986) / 30,1260$	143,26

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	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$143,26 \text{ €/m}^2 * 18,25 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	6 149,82
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 6 149,82$	2 459,93

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Letná kuchyňa bez s.č. na parc. KN č.2529

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná letná kuchyňa bez s.č. je postavená vo dvore zo severovýchodnej strany od rodinného domu na pozemku - parcele č.2529 zastavané plochy a nádvoria o výmere 383 m², v katastrálnom území Filakovo, obec Filakovo. Z konštrukčného hľadiska sa jedná o klasický murovaný objekt s jedným nadzemným podlažím. Objekt podľa výpovede objednávateľa posudku je užívaný od roku 1965. Objekt je prekrytý pultovou strechou, strop drevený trámový obitý doskami a omietnutý hladkou vápenno-cementovou omietkou, strešná krytina z pozinkovaného plechu, bez klampiarskych konštrukcií. Objekt je vymurovaný z pálených tehál hrúbky 30 cm, na betónových základoch s vodorovnou izoláciou, s vonkajšími hrubými vápenno-cementovými omietkami a vnútornými hladkými vápenno-cementovými omietkami, ELI svetelná na poistky, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné. Letná kuchyňa je murovaná z pálených tehál hrúbky obvodového muriva 30 cm, vzhľadom na technický stav stavebných konštrukčných prvkov základnú životnosť stanovujem na 80 rokov.

1. Nadzemné podlažie

Prízemie osadené na betónových základoch s vodorovnou izoláciou. Murivo murované z pálených tehál hrúbky muriva 30 cm, vonkajšie omietky hrubé vápenno-cementové, vnútorné omietky hladké vápenno-cementové. Strecha pultová, strešná krytina z pozinkovaného plechu, strop drevený trámový obitý doskami a omietnutý hladkou vápenno-cementovou omietkou, bez klampiarskych konštrukcií. Podlahy betónové s cementovým poterom, ELI svetelná na poistky, dvere drevené plné.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1965	8,20*3,60	29,52	18/29,52=0,610

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	

	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrtrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4545 + 0 * 0,610)/30,1260$	150,87

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	53	27	80	66,25	33,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150,87 \text{ €/m}^2 * 29,52 \text{ m}^2 * 2,476 * 0,95$	10 475,95
Technická hodnota	$33,75\% \text{ z } 10 475,95$	3 535,63

2.3.2 Od ulice

Oplotenie od ulice z ocelových stíпов na betónovej podmurovke vyplnenej ocelovou tyčovinou v ocelovom ráme, ošetrené náterom. Plotové vráta a vrátka z ocelového plechu v ocelovom ráme, ošetrené náterom.

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	10,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	10,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	15,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 10.00 m
Pohľadová plocha výplne: 10,00*1.50 = 15,00 m²

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrtrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Od ulice	1980	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(10,00m * 53,98 €/m + 15,00m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,476 * 0,95	2 675,96
Technická hodnota	36,67 % z 2 675,96 €	981,27

2.3.3 Okolo záhrady

Oplotenie okolo parcely č.2528 z ocelových stíпов v betóne vyplnenej drôteným pletivom. Plotové vráta a vrátka z ocelového rámu vyplnenej drôteným pletivom.

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	50,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	80,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 50,00 m
Pohľadová plocha výplne: 50,00*1,60 = 80,00 m²

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrtrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Okolo záhrady	1980	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(50,00m * 5,64 €/m + 80,00m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,476 * 0,95	3 925,92
Technická hodnota	24,00 % z 3 925,92 €	942,22

2.3.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z plastových rúr priemeru 1" napojená z rodinného domu na miestne obecné rozvody úžitkovej vody.

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1987	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	487,96
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 487,96 \text{ €}$	185,42

2.3.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z kameninových rúr 150 mm napojená z rodinného domu do obecnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,50 bm

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1962	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,476 * 0,95$	620,80
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 620,80 \text{ €}$	124,16

2.3.6 Elektrická prípojka

Vzdušná elektrická prípojka napojená na rodinný dom a miestne rozvody električky.

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,00 bm

Koeficient cenovej úrovne : $2,476$ (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: $0,95$ (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1987	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,476 * 0,95$	339,78
Technická hodnota	$48,33 \% \text{ z } 339,78 \text{ €}$	164,22

2.3.7 Prístrešok pri vstupe na prízemie

Prístrešok z dreveného skeletu bez opláštenia, pultová strecha, strešná krytina z časti kanadský lepenkový šindel a z časti lexanové dosky, podlaha hrubá betónová, konštrukcia ošetrovaná náterom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $7,10*2,32 = 16,47 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient cenovej úrovne : 2,476 (Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre III. štvrťrok 2018).

Koeficient územného vplyvu: 0,95 (zdroj Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, str. 19, tabuľka č.2).

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri vstupe na prízemie	2018	0	40	40	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,47 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,476 * 0,95$	4 012,38
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 4 012,38 \text{ €}$	4 012,38

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.211, na parc. KN č.2529	111 763,82	49 176,09
Garáž na parc. KN č.2529	6 149,82	2 459,93
Letná kuchyňa bez s.č. na parc. KN č.2529	10 475,95	3 535,63
Od ulice	2 675,96	981,27
Okolo záhrady	3 925,92	942,22
Vodovodná prípojka	487,96	185,42
Kanalizačná prípojka	620,80	124,16

Elektrická prípojka	339,78	164,22
Prístrešok pri vstupe na prízemie	4 012,38	4 012,38
Celkom:	140 452,39	61 581,32

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Jedná sa o nehnuteľností nachádzajúce sa v zastavanom území obce Filakovo, na parceliach č.2528 záhrada o výmere 416 m² a č.2529 zastavané plochy a nádvoria o výmere 383 m². Pozemky sa nachádzajú v strednej časti obce Filakovo, v kludnom prostredí radovej zástavbe rodinných a bytových domov s prístupom po spevnenej komunikácii. Pozemky sú s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody električky, miestne rozvody zemného plynu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľností - rodinný dom je situovaný na ulici zastavanej rodinnými domami, s príjazdovou miestnou komunikáciou s asfaltovým povrchom. Pozemky výmerou patria k obdobným na ulici, na ktorej sa nehnuteľností nachádzajú. Rodinný dom je predurčený na pokojné bývanie. Rodinný dom by po úprave bolo možné využiť i na administratívne účely, obchodné a ubytovacie účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť - rodinný dom je v dobrom technickom stave, s upraveným okolím, s možnosťou prístavby z dvora. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Jedná sa o plochou štandardný dvojpodlažný rodinný dom, bez podpivničenia. Rodinný dom vrátane pozemkov je vlastnícky vysporiadaný. Dopyt v porovnaní s ponukou u podobných nehnuteľností v danej lokalite je v rovnováhe. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce Filakovo, katastrálne územie Filakovo, v kludnom a tichom prostredí s prístupom po spevnenej miestnej komunikácii. Pozemky sú s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody električky a miestne rozvody zemného plynu. Rodinný dom je čelne orientovaný na juhozápad. V danej lokalite sa nenachádza problémová skladba obyvateľstva, ktorá by vplývala na užívanie a cenu nehnuteľností, kvalita životného prostredia je dobrá bez rušivých vplyvov. Predmetná nehnuteľnosť v súčasnosti neprináša výnosy. Z uvedených dôvodov a súčasnej situácie dopytu na trhu s rodinnými domami v danej lokalite, priemerný koeficient predajnosti stanovujem na 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800

III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,220	9	1,98
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	8	6,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,400	7	2,80
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60

19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	104,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,38 / 180$	0,58
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 61\,581,32 \text{ €} * 0,580$	35 717,17 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia

POPIS

Pozemky na parc. KN č.2528 záhrada o výmere 416 m² a č.2529 zastavané plochy a nádvorcia o výmere 383 m². V zástavbe rodinných a bytových domov, s možnosťou napojenia na obecný vodovod, obecnú kanalizáciu, miestne rozvody zemného plynu a miestne rozvody električky. Pozemky v blízkosti centra, v katastrálnom území Fil'akovo.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2528	záhrada	416	416,00	1/1	416,00
2529	zastavané plochy a nádvorcia	383	383,00	1/1	383,00
Spolu					799,00

Obec: Fil'akovo
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny	2,00

faktorov	sídla a pod.)	
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	2,2464
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,2464$	11,19 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 799,00 \text{ m}^2 * 11,19 \text{ €/m}^2$	8 940,81 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2528	4 655,04
parcela č. 2529	4 285,77
Spolu	8 940,81

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom, katastrálne územie Filakovo, obec Filakovo.
Názov: Rodinný dom s.č.211, katastrálne územie Filakovo, obec Filakovo.
Adresa: Daxnerova č.211, 986 01 Filakovo.
Vlastník: Keková Diana r.Keková.
Užívateľ: Keková Diana s rodinou.
Výpis z KN: 844,

Hlavné stavby :

Názov	JKSO - KS	OP /m3/	ZP /m2/	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.211	800-800	714,74	99,27	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Záhrada	2528	416,00
Zastavané plochy a nádvorcia	2529	383,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností. Z uvedených dôvodov nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspolahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problematické bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou a následne s kombinovanou metódou. Z uvedených dôvodov v znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 35 717,17 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 8 940,81 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.211, na parc. KN č.2529	28 522,14
Garáž na parc. KN č.2529	1 426,76
Letná kuchyňa bez s.č. na parc. KN č.2529	2 050,67
Od ulice	569,14
Okolo záhrady	546,49
Vodovodná prípojka	107,54
Kanalizačná prípojka	72,01
Elektrická prípojka	95,25
Prístrešok pri vstupe na prízemie	2 327,18
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 2528 (416 m ²)	4 655,04
Zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 2529 (383 m ²)	4 285,77
Spolu VŠH	44 657,98
Zaokrúhlená VŠH spolu	44 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 44 700,00 €

Slovom: Štyridsaťštyritisíc sedemsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva, ktoré by znižovali všeobecnú cenu nehnuteľnosti. V uvedenej lokalite v súčasnosti dopyt je v rovnováhe v porovnaní s ponukou a ceny porovnateľných rodinných domov sa pohybujú od 42,00.- tisíc € - 50,00.- tisíc €.

Ťarchy:

Por.č.: 1

Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko, a.s. Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO:31 318 916, č.V 339/16 z 11.3.2016 na pozemky registra C KN p.č.2528, 2529 a na stavbu s.č.211 na pozemku registra C KN p.č.2529-257/16, 275/16.

Iné údaje:

Bez zápisu.

V Slavošovciach dňa 11.12.2018

Ing.Štefan Bašták

IV. PRÍLOHY

- 4.1. Objednávka znaleckého posudku /originál/.
- Výzva na obhliadku a zamerania /originál/.
- 4.2. Výpis z LV č.844 /vytvorený cez katastrálny portál/.
- 4.3. Kópia z katastrálnej mapy /vytvorená cez katastrálny portál/.
- 4.4. Nákres rodinného domu - 1.NP, 2.NP.
- 4.5. Fotodokumentácia /originál/.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 910161.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 118/2018.

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

Ing. Štefan Bašták