

**Znalec:** Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

**Zadávateľ:**

**Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice**

**Číslo spisu (objednávky):** objednávka PDS-029/2-2019-JŠ z 21.02.2019



## **ZNALECKÝ POSUDOK 49/2019**

**Vo veci:** zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Boľany, obec Boľany, okres Trebišov, evidovanej na:

**liste vlastníctva č. 21, a to pozemok, parcely č.:**

- 586 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 632 m<sup>2</sup>
- 587 - záhrada o výmere 1084 m<sup>2</sup>

**stavby:**

- rodinný dom č.s. 193 na parc. 586

**Počet strán (z toho príloh) :** 46 (12)

**Počet vyhotovení :** 5

# OBSAH:

I. ÚVOD .....	3
II. POSUDOK .....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE .....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	6
2.1 RODINNÉ DOMY .....	6
2.1.1 Rodinný dom: č.s. 193 na parc. 586 .....	6
2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ .....	11
2.2.1 Garáž: Garáž na parc. 586 .....	11
2.3 PRÍSLUŠENSTVO .....	13
2.3.1 Drobná stavba: Chlievik 2 na parc. 586 .....	13
2.3.2 Drobná stavba: Komora, sklad a chlievik na parc. 586 .....	15
2.3.3 Plot: plot od ulice na parc. 586 .....	17
2.3.4 Plot: plot vo dvore I. na parc. 586 .....	18
2.3.5 Plot: plot vo dvore II. na parc. 586 .....	18
2.3.6 Plot: plot v záhrade na parc. 587 .....	19
2.3.7 Studňa: kopaná studňa na parc. 586 .....	20
2.3.8 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 586 .....	20
2.3.9 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 586 .....	21
2.3.10 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 586 .....	22
2.3.11 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 586 .....	22
2.3.12 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 586 .....	23
2.3.13 Vonkajšia úprava: spevnená plocha dlažba betónová na parc. 586 .....	23
2.3.14 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 586 .....	24
2.3.15 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 586 .....	25
2.3.16 Vonkajšia úprava: vonkajšia pivnica na parc. 586 .....	25
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY .....	26
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	27
3.1 STAVBY .....	28
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	28
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE .....	28
3.2 POZEMKY .....	31
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE .....	31
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Boľany .....	31
3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Boľany .....	32
III. ZÁVER .....	33
OTÁZKY A ODPOVEDE .....	33
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY .....	33
MIMORIADNE RIZIKÁ .....	34
IV. PRÍLOHY .....	34

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti č.s. 193 na parc. 586 s príslušenstvom a pozemkom v k.ú. Boľany, obec Boľany, okres Trebišov, ku dňu spracovania posudku pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 20.03.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.03.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka PDS-029/2-2019-JŠ zo dňa 21.02.2019
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 21.02.2019
- znalecký posudok 61/2008 znalca Ing. Gejza Bakura, SNP 292, 076 03 Hraň

b) podklady získané znalcom:

- fotodokumentácia z 20.03.2019
- list vlastníctva č. 21 z 20.03.2019
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 20.03.2019
- čestné prehlásenie vlastníčky o veku stavieb z 15.10.2008
- pôvodné stavebné povolenie rodinného domu z r. 1966
- pôdorys rodinného domu a vedľajších stavieb z r. 2008

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, 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. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 4/2018 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. analytickou metódou.

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Vyhľadávka Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2018 - 2,494.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

#### **List vlastníctva č. 21 vydaný Katastrálnym portálom dňa 20.03.2019**

##### A. Majetková podstata:

##### Stavby :

- rodinný dom č.s. 193 na parc. 586

##### Pozemok, parcely č.:

- 586 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 632 m<sup>2</sup>

- 587 - záhrada o výmere 1084 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

#### **1 Makkaiová Marta r. Baloghová (27.11.1965), podiel 1/2**

- **Poznámka:** Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Jana Sitášová, Astrová 2/A, 821 01 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 1939/2013-6 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností pozemky reg. C na parc. č. 586, 587 a stavba ako rod. dom č.s. 193 na parc. č. 586, pod B1, 2 pod. 1/2, 1/2, zo dňa 06.02.2014, ved. v reg. P-88/2014, č.z.34/14.
- **Poznámka:** P-54/2019-Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava,-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1 zo dňa 15.02.2019-č.z. 14/2019

#### **2 Makkaiová Marta r. Baloghová (27.11.1965), podiel 1/2**

- **Poznámka:** Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Jana Sitášová, Astrová 2/A, 821 01 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 1939/2013-6 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľností pozemky reg. C na parc. č. 586, 587 a stavba ako rod. dom č.s. 193 na parc. č. 586, pod B1, 2 pod. 1/2, 1/2, zo dňa 06.02.2014, ved. v reg. P-88/2014, č.z.34/14.
- **Poznámka:** P-54/2019-Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava,-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1 zo dňa 15.02.2019-č.z. 14/2019

##### C. Ďarchy:

- **1** Záložná zmluva Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1, zapísané v reg.V-1323/08, č.z.73/08
- **2** Záložná zmluva Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1, zapísané v reg.V-1323/08, č.z.73/08

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 20.03.2019 iba za účasti znalca. Vlastníčka nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnila ani sa neospravedlnila. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti mi nebolo umožnené. Fotodokumentáciu so previedol iba z ulice.

Vzhľadom na skutočnosť, že mi nebola umožnená obhliadka a zameranie nehnuteľnosti, znalecký posudok som vypracoval z dostupných údajov v zmysle § 12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z.. Údaje z predloženého posudku 61/2008 som použil pri stanovení VŠH predmetnej nehnuteľnosti ku dňu vypracovania tohto znaleckého posudku. Zároveň som použil zistenia dostupné z vonkajšej obhliadky a z verejne dostupných zdrojov.

**d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :**

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi bola poskytnutá iba tá, ktorá sa nachádzala v pôvodnom znaleckom posudku a nachádza v prílohách ak k tomuto znaleckému posudku. Z právnej dokumentácie mi bolo predložené čestné prehlásenie o veku stavieb a pôvodné stavebné povolenie rodinného domu z r. 1966.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu, preluka medzi rodinným domom a vedľajšou stavbou za domom je zastavaná vedľajšou stavbou, prístavba zádveria k zadnej časti domu nie je zakreslená v kópií z katastrálnej mapy.

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

**Stavby :**

- rodinný dom č.s. 193 na parc. 586
- garáž za domom na parc. 586
- komora, sklad a chlievik za domom na parc. 586
- chlievik 2 na parc. 586
- studňa na parc. 586
- ploty okolo ohodnocovaných parciel
- vonkajšie úpravy k rodinnému domu

**Pozemok, parcely č:**

- 586 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 632 m<sup>2</sup>
- 587 - záhrada o výmere 1084 m<sup>2</sup>

**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 Rodinný dom: č.s. 193 na parc. 586**

##### **POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp. č. 193 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 586 v k.ú. Boľany v okrese Trebišov. Situovaný je na Kvetnej ulici obce v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej miestnej komunikácie pred domom. V danej časti obce je možnosť napojenia na zemný plyn, verejný vodovod, verejný rozvod elektro, verejná kanalizácia nie je. Predpokladám, že rodinný dom v čase obhliadky bol obývaný, napojený je na všetky inžinierske siete. Predpokladám bežnú údržbu, jeho opotrebenie som stanovil lineárnou metódou.

##### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:**

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, čiastočne je podpivničený, dispozícia je zrejmá z priloženého pôdorysu podlažia.

##### **POPIS PREVZATÝ Z PREDLOŽENÉHO ZNALECKÉHO POSUDKU 61/2008:**

**2.1.1. Rodinný dom , č.s. 193 na parc č. 586**

(JKSO 803 69), KS 1110 Jednobytové rodinné domy

Prízemný, dvojpodlažný, voľn stojací, čiastočne podpivničený rodinný dom, v uličnej zástavbe, postavený cca v r. 1966 pravouhlý tvar. V r. 1969 – 70 k domu pristavaná, kuchyňa s podpivničením a inštalovaním ÚK. Dom má dva vstupy – jedn hlavný a druhý cez kuchyňu, obsahuje vstupnú predsieň, chodbu, tri izby, kúpeľňu, kuchyňu, špajz, šatník. Kamenné základové pásy z lomového kameňa so zálievkou vápenocementovou maltou. Nosné murivo I. PP Suterén je z lomového kameňa bez izolácie, murivo I. NP Prízemie – pôvodná stavba je z nepálenej tehly – valky na hlinenú maltu hr. do 500mm a škvárobet. tvárníc, nosné murivo pristavieb je zo škvárobetónových tvárníc hr. do 300mm. Drevený manzardový krov v prednej časti plynule pechádzajúci do krovu hambáľkového, krytina plechová pozinkovaná hladká na latách. Klampiarske konštrukcie okapové žľaby a zvody, lemovanie z pozinkovaného plechu. Nad I. PP Suterén je železobet. monolitický strop, nad I. NP Prízemie je drevený trámový strop s podbitím doskami, rákosovaním a vápennou hladkou omietkou, povala zaklop bez izolácie a mazaniny. Povrchové úpravy fasády vápenné zdrsnené omietky, vnútorné omietky vápenné hladké - štukové s vápenným pačokom. Inštalovaný rozvod elektroinštalácie svetelnej aj motorickej v rúrkach pod omietkou pôvodné hliníkové vodiče, ektromerová skriňa s ističmi v predsieni, napät'ová sústava 400/230V. Inštalované ZTI, rozvod vody z oceľových pozinkovaných rúrok, kanalizácia z PVC rúrok pre kúpeľňu, pre kuchyňu nové rozvody v stenách pod omietkou a obkladom. Vyba-venie kúpeľne liatinová smaltovaná vaňa s obmurovkou a keramickým obkladom, obklad stien na celú konštrukčnú výšku z r. 1986, obyčajná batéria s hadicovou sprchou, umývadlo keramické na stene, batéria obyčajná, elektrický nástenný bojler. Vykurovanie ústredné, kotol na TP stacionárny Dakon a kotol na ZP zn. Minitherm 18, vykúr. telesá liatinové rebrové. Drevené vnútorné dvere hladké typ „Sololit“, vchodové dvere drevené náplňové so zasklením, okná drevené dvojité s doskovým ostením trojdielne a dvojdielne - otváracé Podlahy v obytných miestnostiach kombinované v jednej izbe keramické, 1\* palubové a 1\* PVC, v ostatných miestnostiach dlažby keramické. Vyba-venie kuchyne – dve kuchynské linky, 2\*prívod studenej a teplej vody, kuchynský dres 1\* obyč. smaltovaný, 1\* nerezový jednovanička s odkladacou plochou, vodovodné batérie obyčajne nástenné, plynový kombinovaný špo-rák 4\*plynové horáky s elektr. rúrou. Pri obhliadke nezistené statické ani funkčne závady stavby. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie, technické vybavenie vek a technický stav predpokladám základnú technickú životnosť na 100r. Predpokladaná ďalšia životnosť min. 30 - 40r. Situovanie domu v uličnej zástavbe, SZ - JV v pozdĺžnej ose, orientácia priečelia SZ, v obytnej, centrálnej časti obce vhodnej na IBV, na vedľajšej obecnej komunikácii, v sused-stve obecného úradu, školy a nákupného centra. Dom v čase obhliadky obývaný, je obývateľný. Spoločnými čast'ami a príslušenstvom domu sú garáž pre 1OA, hospodárske budovy – komora, sklady, chlievik, ploty, studňa, von-kajšie úpravy a porasty.

**TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ZMYSLE METODIKY Z DOSTUPNÝCH ÚDAJOV:****1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - kamenné murivo v hrúbke do 60 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - kamenné - s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; 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 plst'ou 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 - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - palubovky, dosky, xyloolit; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo oceľové smaltované; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)

- Vybavenie kúpeľní - vaňa liatinová; - umývadlo; vodovodné batérie - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Podzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu.

### 1. Nadzemné podlažie

Dispozícia podlažia je zrejmá z priloženého pôdorysu.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1966	1,2*(6,30*3,25)	24,58	120/24,58=5,000
1. NP	1966	10,10*7,70+7,15*6,30	122,82	120/122,82=1,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
2	Základy		
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	-	295
3	Podmurovka		
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	-
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 podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klapiarske 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
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	-	25
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xyloolit	-	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35

Spolu	3555	5800
-------	------	------

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	30
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	65	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	-	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.7 bm)	-	314
37	Vnútorne vybavenie		
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	40
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.4 ostatné (4 ks)	-	60
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		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
Spolu		65	1274

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:****Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k<sub>CU</sub> = 2,494**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k<sub>M</sub> = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3555 + 65 * 4,882) / 30,1260$	128,54
1. NP	$(5800 + 1274 * 0,977) / 30,1260$	233,84

## TECHNICKÝ STAV

Stavba rodinného domu na základe priloženého potvrdenia bola postavená v r. 1966, v čase obhliadky užívaná, predpokladám bežnú údržbu, jej predpokladanú životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1966	53	47	100	53,00	47,00
1. NP	1966	53	47	100	53,00	47,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1966		
Východisková hodnota	$128,54 \text{ €/m}^2 * 24,58 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	7 485,83
Technická hodnota	47,00% z 7 485,83	3 518,34
1. NP z roku 1966		
Východisková hodnota	$233,84 \text{ €/m}^2 * 122,82 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	68 046,84
Technická hodnota	47,00% z 68 046,84	31 982,01

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 485,83	3 518,34
1. nadzemné podlažie	68 046,84	31 982,01
Spolu	75 532,67	35 500,35

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Garáž na parc. 586

#### POPIS STAVBY

Garáž za komorou, skladom a chlievikom za domom na par. č. 586, základové pásy z betónu prekladané kameňom, nosné murivo z tvárnic hr. 250 mm, drevený šikmý krov, krytina vlnitý pozinkovaný plech, strop nie je, iba podbitie krovu, vrata plechové, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná aj motorická, fasádne omietky zdrsnené, vnútorné hladké, okno jednoduché, dvere hladké, bez ďalšieho vybavenia.

#### **Technické riešenie v zmysle metodiky:**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu

- Strecha - krov - klincované väzníky a ostatné; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

## 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1986	4,50*5,55	24,98	18/24,98=1,000

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> 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	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	

	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4195</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4195 + 295 * 0,721) / 30,1260$	146,31

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	33	37	70	47,14	52,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$146,31 \text{ €/m}^2 * 24,98 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	8 659,37
Technická hodnota	$52,86\% \text{ z } 8 659,37$	4 577,34

**2.3 PRÍSLUŠENSTVO****2.3.1 Drobná stavba: Chlievik 2 na parc. 586****POPIS STAVBY**

Chlievik 2 na parc. 586, prízemný samostatný objekt v pokračovaní súvislej zástavby hospodárskych objektov za domom, základové pásy z lomového kameňa na sucho, nosné murivo z tvárnic hr. 200 mm, drevený šikmý krov, krytina pozinkovaný trapezový plech, bez stropu, fasádne omietky hrubé, vnútorné omietky hrubé, dvere zvlakové, podlaha hrubý betón, bez vybavenia.

**Technické riešenie v zmysle metodiky:**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Strecha - krov - klincované väzníky a ostatné; krytina strechy na krove - azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - oceľové alebo drevené zvlakové
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba

**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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1966	3,70*3,00	11,1	18/11,1=2,000

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> 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)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>2860</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,494  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(2860 + 0 * 1,622) / 30,1260	94,93

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	53	27	80	66,25	33,75

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$94,93 \text{ €/m}^2 * 11,10 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	2 496,59
Technická hodnota	33,75% z 2 496,59	842,60

## 2.3.2 Drobná stavba: Komora, sklad a chlievik na parc. 586

### POPIS STAVBY

Komora, sklad a chlievik na parc. 586, prízemný súbor hospodárskych objektov v naväzujúcej zástavbe za rodinným domom, základové pásy z hrubého betónu, nosné murivo z tvárnic hr. 250 mm, bez stropu, drevený šikmý krov, krytina plechová na úspornom debnení, bez stropu, fasádne omietky vápenné zdrsnené, vnútorné omietky hrubé, dvere zvlakové, podlaha hrubý betón, okno jednoduché, elektroinštalácia svetelná, bez ďalšieho vybavenia.

#### Technické riešenie v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - podbitie krovu
- Strecha - krov - kĺncované väzníky a ostatné; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

### 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1976	7,40*4,50	33,3	18/33,3=1,000

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použiteľnom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>3990</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3990 + 0 * 0,541) / 30,1260$	132,44

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	43	37	80	53,75	46,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$132,44 \text{ €/m}^2 * 33,30 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	10 449,21
Technická hodnota	46,25% z 10 449,21	4 832,76



**2.3.3 Plot: plot od ulice na parc. 586**

Plot od ulice pred domom na hranici parcely č. 586, s betónovým základom a podmurovkou, výplň oceľové profily v rámoch, výplň výšky 1,00 m, celková dĺžka 18,00 m, v plote sú vráta a vrátka, predpoklad zriadenia v r. 1966, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	18,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	18,00m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 18,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 18,00\*1,00 = 18,00 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od ulice na parc. 586	1966	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00m * 53,98 €/m + 18,00m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,494 * 0,95$	3 814,10
Technická hodnota	11,67 % z 3 814,10 €	445,11

**2.3.4 Plot: plot vo dvore I. na parc. 586**

Plot vo dvore na parc. č. 586, tvoria ho iba plotové vráta a vrátka, predpoklad zriadenia v r. 1966, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 vo dvore I. na parc. 586	1966	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,494 * 0,95$	896,16
Technická hodnota	11,67 % z 896,16 €	104,58

**2.3.5 Plot: plot vo dvore II. na parc. 586**

Plot vo dvore na parc. č. 586, s betónovým základom okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň strojové pletivo, výplň výšky 1,50 m, celková dĺžka 7,50 m, v plote sú vráta a vrátka, predpoklad zriadenia v r. 1966, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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 oceľových, betónových alebo drevených	7,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m

3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	11,25m <sup>2</sup>	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:** 7,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 7,50\*1,50 = 11,25 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 vo dvore II. na parc. 586	1966	53	7	60	88,33	11,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,50m * 5,64 €/m + 11,25m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,494 * 0,95$	1 332,50
Technická hodnota	11,67 % z 1 332,50 €	155,50

### 2.3.6 Plot: plot v záhrade na parc. 587

Plot v záhrade od suseda na parc. č. 587, s betónovým základom okolo stĺpikov bez podmurovky, výplň strojové pletivo, výplň výšky 1,50 m, celková dĺžka 22,50 m, predpoklad zriadenia v r. 1966, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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	22,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	33,75m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 22,50 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 22,50\*1,50 = 33,75 m<sup>2</sup>

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
 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 v záhrade na parc. 587	1966	53	7	60	88,33	11,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 33,75\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 0,95$	1 309,01
Technická hodnota	11,67 % z 1 309,01 €	152,76

**2.3.7 Studňa: kovaná studňa na parc. 586**

Kovaná studňa vo dvore na parc. 586, priemeru 1,00 m a predpokladanej hĺbky 6,00 m, zriadená v r. 1960, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Typ: kovaná  
 Hĺbka: 6 m  
 Priemer: 1000 mm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kovaná studňa na parc. 586	1960	59	41	100	59,00	41,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 2,494 * 0,95$	1 318,89
Technická hodnota	41,00 % z 1 318,89 €	540,74

**2.3.8 Vonkajšia úprava: prípojka vody na parc. 586**

Prípojka vody z verejného vodovodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 15,20 bm, PE DN 25, zriadená v r. 1983, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 15,20 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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. 586	1983	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	1 494,19
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1 494,19 \text{ €}$	418,37

**2.3.9 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na parc. 586**

Vodomerná šachta na prípojke vody z verejného vodovodu do domu, celkom 2,03 m<sup>3</sup> obstaraného priestoru, zriadená v r. 1983, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 7660/30,1260 = 254,27 €/m<sup>3</sup> OP  
**Počet merných jednotiek:**  $1,30 * 1,30 * 1,20 = 2,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 [%]
vodomerná šachta na parc. 586	1983	36	14	50	72,00	28,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,03 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	1 222,96
Technická hodnota	28,00 % z 1 222,96 €	342,43

### 2.3.10 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 586

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy vo dvore, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 17,50 bm, PVC DN 110, zriadená v r. 1980, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 17,50 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 586	1980	39	11	50	78,00	22,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	729,33
Technická hodnota	22,00 % z 729,33 €	160,45

### 2.3.11 Vonkajšia úprava: žumpa na parc. 586

Žumpa vo dvore, železobetónová monolitická, celkom  $8,25 \text{ m}^3$  obstavaného priestoru, zriadená v r. 1980, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom 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:  $2,50 * 2,20 * 1,50 = 8,25 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
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. 586	1980	39	11	50	78,00	22,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,25 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	2 108,70
Technická hodnota	22,00 % z 2 108,70 €	463,91

**2.3.12 Vonkajšia úprava: spevnená plocha betónová na parc. 586**

Spevnené plochy z betónovej mazaniny vo dvore okolo domu, celkom predpokladaná plocha 27,27 m<sup>2</sup>, jej zameranie mi nebolo umožnené, predpoklad zriadenia v r. 1980, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $4,75*1,30+2,30*2,30+1,45*1,85+12,50*1,05 = 27,27 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,494$   
 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 betónová na parc. 586	1980	39	11	50	78,00	22,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,27 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$	557,59
Technická hodnota	22,00 % z 557,59 €	122,67

**2.3.13 Vonkajšia úprava: spevnená plocha dlažba betónová na parc. 586**

Spevnené plochy z betónovej dlažby vo dvore okolo domu, celkom predpokladaná plocha 26,10 m<sup>2</sup>, jej zameranie mi nebolo umožnené, predpoklad zriadenia v r. 1980, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 220/30,1260 = 7,30 €/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:** 3,00\*2,55+2,65\*1,30+15,00\*0,50\*2 = 26,1 m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,494  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 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 dlažba betónová na parc. 586	1980	39	11	50	78,00	22,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,1 m <sup>2</sup> ZP * 7,3 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,494 * 0,95	451,42
Technická hodnota	22,00 % z 451,42 €	99,31

**2.3.14 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 586**

Vonkajšie schody betónové vo dvore do domu, celkom predpokladaná dĺžka 17,05 bm stupňa, ich zameranie mi nebolo umožnené, predpoklad zriadenia v r. 1970, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 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:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 215/30,1260 = 7,14 €/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:** 1,45\*5,00+1,40\*7,00 = 17,05 bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,494  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 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. 586	1970	49	11	60	81,67	18,33



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,05 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,494 * 0,95$	288,43
Technická hodnota	18,33 % z 288,43 €	52,87

**2.3.15 Vonkajšia úprava: prípojka plynu na parc. 586**

Prípojka zemného plynu z verejného rozvodu do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka od plynomeru po kotolňu 16,50 bm, oceľová DN 25, zriadená v r. 1998, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 16,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 plynu na parc. 586	1998	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	551,61
Technická hodnota	58,00 % z 551,61 €	319,93

**2.3.16 Vonkajšia úprava: vonkajšia pivnica na parc. 586**

Podzemná pivnica vo dvore pri dome, celkom  $20,16 \text{ m}^3$  obstavaného priestoru, jej zameranie mi nebolo umožnené, predpoklad zriadenia v r. 1975, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)  
**Bod:** 14.1. Maloplošné pivnice  
**Položka:** 14.1.b) Betónová klenbová

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3930/30,1260 = 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4,0*2,40*2,10 = 20,16 \text{ m}^3 \text{ vOP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,494$   
**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 [%]
vonkajšia pivnica na parc. 586	1975	44	6	50	88,00	12,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,16 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,494 * 0,95$	6 230,96
Technická hodnota	12,00 % z 6 230,96 €	747,72

**2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
č.s. 193 na parc. 586	75 532,67	35 500,35
Garáž na parc. 586	8 659,37	4 577,34
<b>Drobné stavby</b>		
Chlievik 2 na parc. 586	2 496,59	842,60
Komora, sklad a chlievik na parc. 586	10 449,21	4 832,76
<b>Ploty</b>		
plot od ulice na parc. 586	3 814,10	445,11
plot vo dvore I. na parc. 586	896,16	104,58
plot vo dvore II. na parc. 586	1 332,50	155,50
plot v záhrade na parc. 587	1 309,01	152,76
kopaná studňa na parc. 586	1 318,89	540,74
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
prípojka vody na parc. 586	1 494,19	418,37
vodomerná šachta na parc. 586	1 222,96	342,43
prípojka kanalizácie na parc. 586	729,33	160,45
žumpa na parc. 586	2 108,70	463,91
spevnená plocha betónová na parc. 586	557,59	122,67
spevnená plocha dlažba betónová na parc. 586	451,42	99,31
vonkajšie schody na parc. 586	288,43	52,87

prípojka plynu na parc. 586	551,61	319,93
vonkajšia pivnica na parc. 586	6 230,96	747,72
<b>Celkom:</b>	<b>119 443,69</b>	<b>49 879,40</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

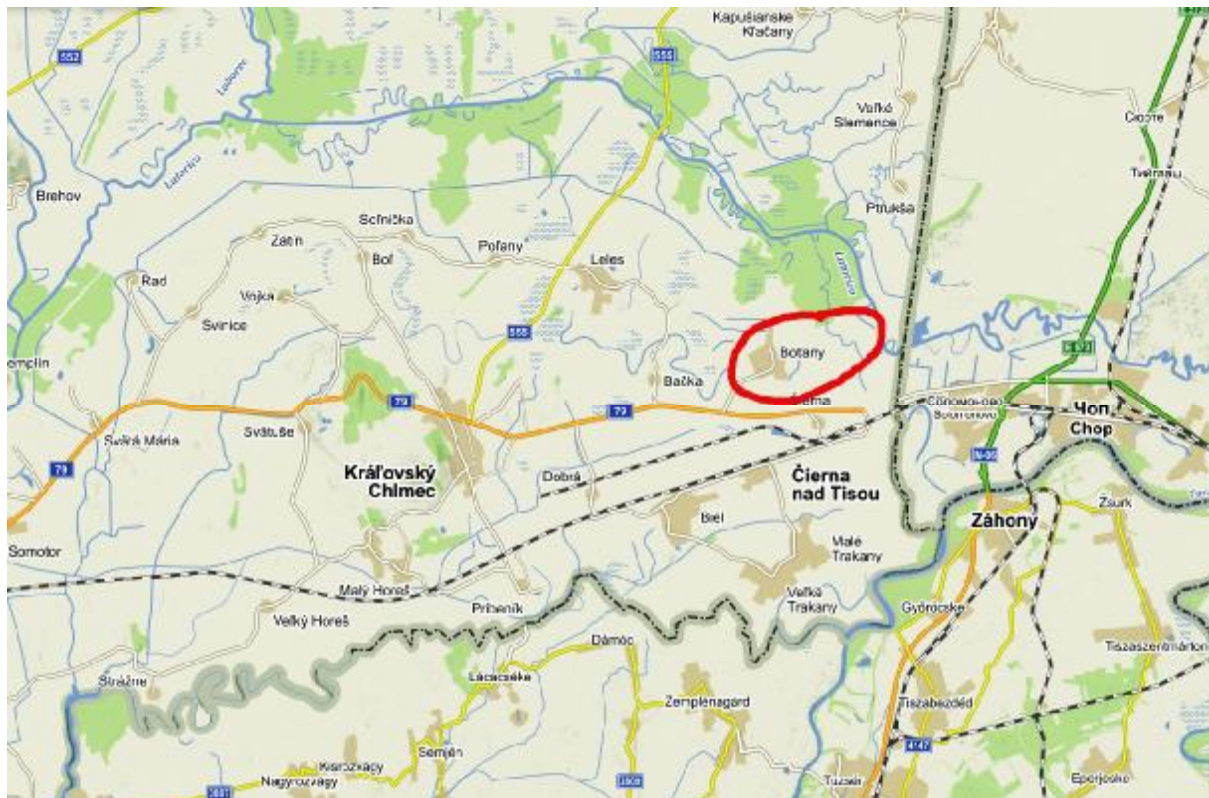
#### a.) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza na Kvetnej ulici obce Boľany v okrese Trebišov v lokalite IBV. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, verejná kanalizácia v obci nie je. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako veľmi dobrú, vhodnú na kludné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu.

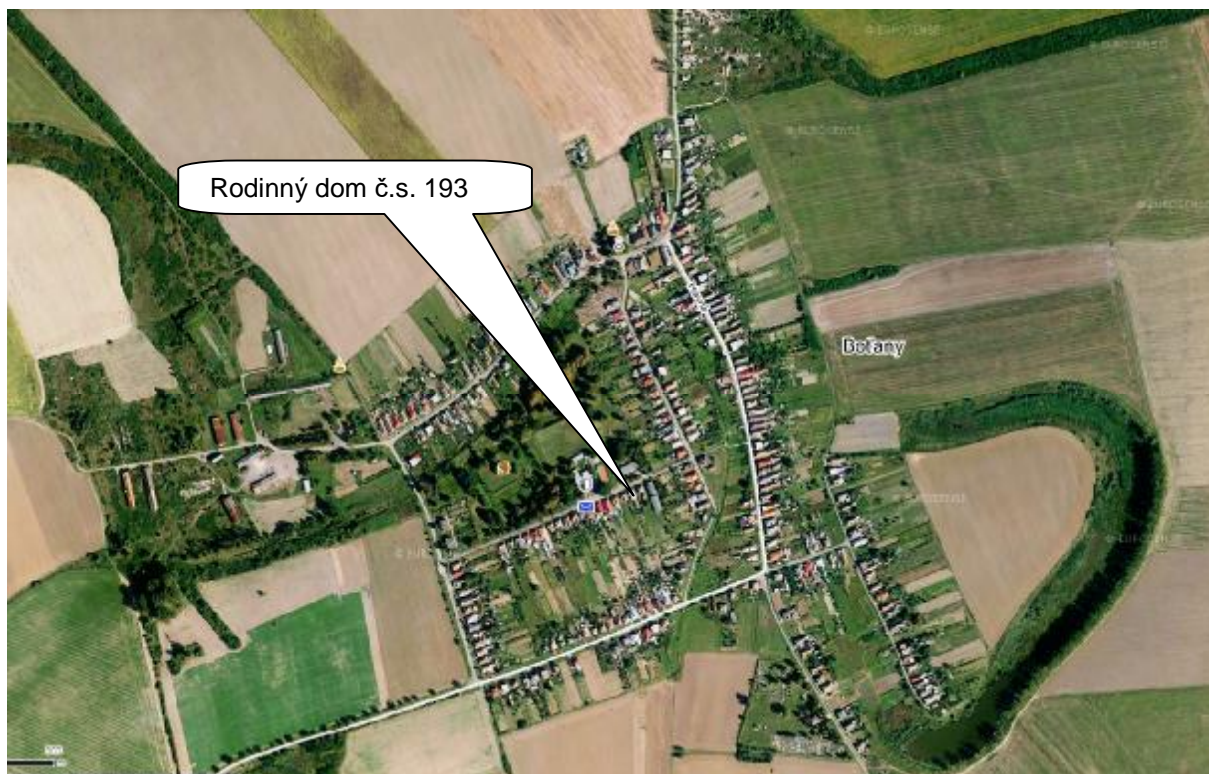
Obec **Boľany** leží v juhovýchodnej časti Východoslovenskej nížiny na starom nánosovom vale rieky Tisa v okrese Trebišov. Obec sa nachádza vo vzdialenosti 65 km od okresného mesta Trebišov, má v súčasnosti okolo 1.250 obyvateľov, má kompletné občianske okrem verejnej kanalizácie na úrovni malej obce.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom je možné užívať iba na bývanie.

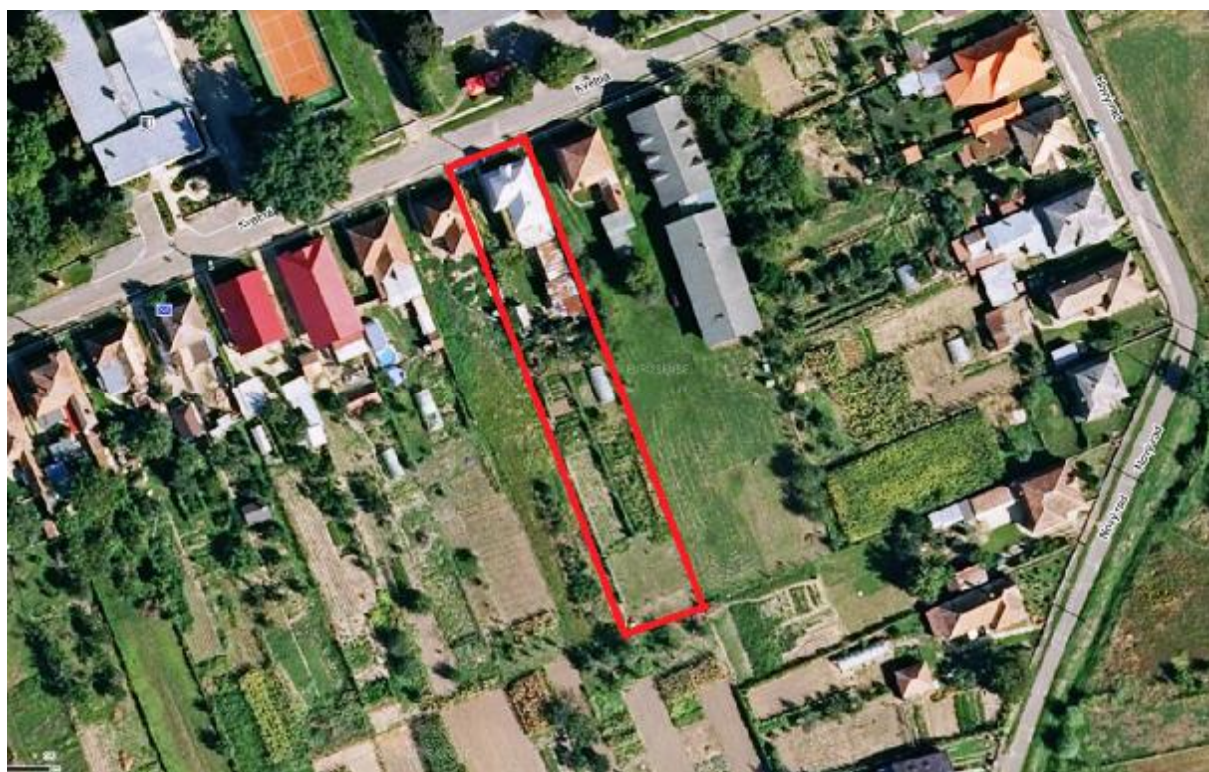
c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.



Širšie vzťahy obce Boľany



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v

danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po nehnuteľnostiach v obci je nižší ako ponuka, nehnuteľnosť je situovaná v uličnej zástavbe samostatne stojacích rodinných domov v lokalite IBV v širšom centre obce, predpokladám bežnú údržbu, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov s príslušenstvom, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, predpokladám, že spĺňa základné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v regióne je okolo 15-20 %, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, v okolí sa vyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestnosti domu je na západ a sever, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, obec má okolo 1.250 obyvateľov, má kompletne občianske vybavenie okrem verejnej kanalizácie, v okolí nad 1 km sú prírodné lokality - rieka Latorica a Latorický luh, v okolí nehnuteľnosti je bežná hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, je malá možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
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 priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút,	IV.	0,165	9	1,49

	nezamestnanosť do 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,300	7	2,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	72,33

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,33 / 180$	0,402
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 49\ 879,40$ $€ * 0,402$	<b>20 051,52 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorcia v k.ú. Boľany

##### POPIS

Pozemok, parcela č.:

- 586 - zastavaná plocha a nádvorcie o výmere 632 m<sup>2</sup>

tvorí pozemok zastavaný rodinným domom, vedľajšími stavbami a tvorí dvor okolo domu podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Boľany, ktorá je vzdialená 65 km od okresného mesta Trebišov a 10 km od mesta Čierna nad Tisou, v lokalite IBV v širšom centre obce, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kvetnej ulice, ktorá je miestnou komunikáciou, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívne účinky neboli zistené. Pozemky v tejto časti obce patria medzi priemerne obchodovateľné na miestnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
586	zastavané plochy a nádvorcia	632,00	1/1	632,00

Obec:

Boľany

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 3,32 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Boľany s počtom obyvateľov okolo 1.250</i>	0,80
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	0,95
k <sub>D</sub> 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 <i>pozemky v obciach s možnosťou využitia autobusovej dopravy</i>	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytné územie obce, lokalita IBV</i>	1,00
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>kompletná infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie</i>	1,30
k <sub>Z</sub>	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient povyšujúcich faktorov	neboli zistené	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa neboli zistené	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,8892
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8892$	2,95 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 632,00 \text{ m}^2 * 2,95 \text{ €/m}^2$	<b>1 864,40 €</b>

**3.2.1.2 Identifikácia pozemku: Zastavané plochy a nádvorja v k.ú. Boťany****POPIS**

Pozemok, parcela č.:  
- 587 - záhrada o výmere 1084 m<sup>2</sup>  
tvorí pozemok - záhradu za rodinným domom na parc. 586 podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Boťany, ktorá je vzdialená 65 km od okresného mesta Trebišov a 10 km od mesta Čierna nad Tisou, v lokalite IBV v širšom centre obce, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kvetnej ulice po parcele č. 586, s obmedzenou možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie, negatívnym účinkom je malé využitie pozemku. Pozemky v tejto časti obce patria medzi priemerne obchodovateľné na miestnom trhu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
587	záhrada	1084,00	1/1	1084,00

**Obec:**

Boťany

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>obytná zóna obce Boťany s počtom obyvateľov okolo 1.250</i>	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školsťvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu <i>rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	0,95
$k_D$ 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	0,90



	hromadnej dopravy	
	pozemky v obciach s možnosťou využitia autobusovej dopravy	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
	obytné územie obce, lokalita IBV	
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
	obmedzená infraštruktúra okrem verejnej kanalizácie	
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	neboli zistené	
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50
	iba poľnohospodárske využitie	

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,50$	0,3420
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3420$	1,14 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1 084,00 \text{ m}^2 * 1,14 \text{ €/m}^2$	<b>1 235,76 €</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

**Otázka:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je 23.200.- Eur.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
č.s. 193 na parc. 586	14 271,14
Garáž na parc. 586	1 840,09
Drobné stavby	
Chlievik 2 na parc. 586	338,73

Komora, sklad a chlievik na parc. 586	1 942,77
<b>Ploty</b>	
plot od ulice na parc. 586	178,93
plot vo dvore I. na parc. 586	42,04
plot vo dvore II. na parc. 586	62,51
plot v záhrade na parc. 587	61,41
kopaná studňa na parc. 586	217,38
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
prípojka vody na parc. 586	168,18
vodomerná šachta na parc. 586	137,66
prípojka kanalizácie na parc. 586	64,50
žumpa na parc. 586	186,49
spevnená plocha betónová na parc. 586	49,31
spevnená plocha dlažba betónová na parc. 586	39,92
vonkajšie schody na parc. 586	21,25
prípojka plynu na parc. 586	128,61
vonkajšia pivnica na parc. 586	300,58
<b>Spolu stavby</b>	<b>20 051,52</b>
<b>Pozemky</b>	
Zastavané plochy a nádvoría v k.ú. Boťany - parc. č. 586 (632 m <sup>2</sup> )	1 864,40
Zastavané plochy a nádvoría v k.ú. Boťany - parc. č. 587 (1 084 m <sup>2</sup> )	1 235,76
<b>Spolu pozemky (1 716,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 100,16</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>23 151,68</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>23 200,00</b>

**Slovom: Dvadsaťtritisícdeväťsto Eur**

## **MIMORIADNE RIZIKÁ**

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Trebišove dňa 24.03.2019

Ing. Miroslav Vaško

## **IV. PRÍLOHY**

- objednávka PDS-029/2-2019-JŠ zo dňa 21.02.2019
- Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 21.02.2019
- fotodokumentácia z 20.03.2019
- list vlastníctva č. 21 z 20.03.2019
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 20.03.2019
- čestné prehlásenie vlastníčky o veku stavieb z 15.10.2008
- pôvodné stavebné povolenie rodinného domu z r. 1966
- pôdorys rodinného domu a vedľajších stavieb z r. 2008



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

Ing. Miroslav Vaško  
Evidenčné číslo znalca: 913731

Čsl. armády 2355/28  
075 01 Trebišov

Sp.zn.: PDS-029/2-2019-JŠ

V Košiciach, dňa 21. februára 2019

Vec: Vypracovanie znaleckého posudku – o b j e d n á v k a

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. si u Vás objednáva vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na nasledujúci predmet dražby:

**Predmetom dražby je súbor nehnuteľností** zapísaný na LV č. 21, vedenom Okresným úradom Trebišov, Katastrálny odbor, Obec: BOŤANY, Katastrálne územie: Boťany, a to:

- stavba so súp. č. 193 nachádzajúca sa na parcele č. 586, rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 586 vo výmere 632 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 587 vo výmere 1084 m<sup>2</sup>, záhrada,

vo vlastníctve podľa LV:

- **Marta Makkaiová, rod. Baloghová, nar. 27.11.1965**, bytom 076 43, Boťany, č. 193, SR, v spoluvlastníckom podiele ½
- **Marta Makkaiová, rod. Baloghová, nar. 27.11.1965**, bytom 076 43, Boťany, č. 193, SR, v spoluvlastníckom podiele ½

Znalecký posudok žiadame vypracovať v záväznej lehote do **27. marca 2019** a odovzdať ho:

- v **štyroch** rovnocenných výťažkoch,
- v elektronickej forme (**CD vo formáte WORD + HYPO**)

S úctou



  
Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Mgr. Jana Studencová, prokurista

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V  
mobil: 0903 420 800, e-mail: [jstudencova@profesionálnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionálnadrazobna.sk),  
web: [www.profesionálnadrazobna.sk](http://www.profesionálnadrazobna.sk), IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208



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

Marta Makkaiová, nar. 27.11.1965

076 43 Boťany č. 193

Sp.zn.: PDS-029/1-2019-JŠ

V Košiciach, dňa 21. februára 2019

Vec: **Výzva na umožnenie vykonania ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby.**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o. ako dražobník oprávnený k výkonu dobrovoľných dražieb v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o dobrovoľných dražbách“) v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách

## V Y Z Ý V A

**Martu Makkaiovú,  
bytom 076 43, Boťany, č. 193, SR,  
umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom,  
ako aj obhliadku predmetu dražby.**

Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, Košice, na základe návrhu **Prvej stavebnej sporiteľne, a.s.**, so sídlom Bajkalská 30, P.O.Box 48, 829 48, Bratislava 25, IČO: 31 335 004, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka 479/B, ako záložného veriteľa, vykoná dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

**Predmetom dražby je súbor nehnuteľností** zapísaný na LV č. 21, vedenom Okresným úradom Trebišov, Katastrálny odbor, Obec: BOŤANY, Katastrálne územie: Boťany, a to:

- stavba so súp. č. 193 nachádzajúca sa na parcele č. 586, rodinný dom,
- parcela registra „C“ č. 586 vo výmere 632 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie,
- parcela registra „C“ č. 587 vo výmere 1084 m<sup>2</sup>, záhrada,

vo vlastníctve podľa LV:

- **Marta Makkaiová, rod. Baloghová, nar. 27.11.1965**, bytom 076 43, Boťany, č. 193, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- **Marta Makkaiová, rod. Baloghová, nar. 27.11.1965**, bytom 076 43, Boťany, č. 193, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/2

V zmysle § 12 zákona o dobrovoľných dražbách je obhliadka predmetu dražby stanovená na termín:

**20. marec 2019 o 14.00 hod., Boťany, súp. č. 193, okres Trebišov.**

Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca je povinný po predchádzajúcej výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby.

Súdnym znalcom je Ing. Miroslav Vaško, evidenčné číslo znalca: 913731, **kontakt: 0905/901846.**

**§ 12 Ohodnotenie predmetu dražby**

(1) Dražobník zaisťuje ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj záväzky, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upravia prislúchajúcim spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predbádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslani výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

(5) Vlastník predmetu dražby je oprávnený do desiatich pracovných dní od doručenia znaleckého posudku podľa odseku 4 vzniesť u dražobníka námietky proti ohodnoteniu predmetu dražby a prípadne žiadať vyhotoviť znalecký posudok iným znalcom. Dražobník je povinný sa so vznesenými námietkami písomne vyporiadať a najneskôr päť pracovných dní pred konaním dražby zaslať vlastníčkovi predmetu dražby písomnú odpoveď. Ak vlastník predmetu dražby žiada vyhotoviť nový znalecký posudok, zabezpečí dražobník znalecký posudok bezodkladne do 30 dní odo dňa doručenia žiadosti od iného znalca.

(6) Na účely ohodnotenia predmetu dražby sa použije znalecký posudok podľa odsekov 1, 3 alebo 5, ktorým bola určená vyššia všeobecná hodnota predmetu dražby.

Zároveň vás poučujem, že v zmysle § 151m, ods. 4 zákona č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov „záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva“. Žiadame Vás tiež o poskytnutie dokumentácie k uvedeným nehnuteľnostiam, ako sú geometrické plány, kolaudačné rozhodnutia, kúpne zmluvy, potvrdenia o veku stavieb a podobne. Ďalej Vás žiadame o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú Vám známe o stave predmetu dražby (nájomné zmluvy, vecné bremená a pod.)

S úctou



Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Mgr. Jana Studencová, prokurista

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach I, oddiel: Sro, vložka číslo: 15388/V  
mobil: 0903 420 800, e-mail: [jstudencova@profesionálnadrazobna.sk](mailto:jstudencova@profesionálnadrazobna.sk),  
web: [www.profesionálnadrazobna.sk](http://www.profesionálnadrazobna.sk), IČO: 36583936, IČ DPH: SK2021877297,  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., IBAN: SK 703100 0000 004350268208

## FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.03.2019

Rodinný dom č.s. 193 na parc. 586 s pozemkom v k.ú. Boľany



Pohľad na rodinný dom z ulice



Pohľad na rodinný dom z ulice



Prístavba za domom od suseda



Nevhodné riešenie kanalizácie za domom



Plynomer pred domom



Plot od ulice



Plot od ulice



Pohľad do dvora

# FOTODOKUMENTÁCIA Z 20.03.2019

Rodinný dom č.s. 193 na parc. 586 s pozemkom v k.ú. Boťany



Nový zámok – plotové vráta



Nový zámok – plotové vráta



Zadná časť domu z ulice



Plastové okná od ulice



Pôvodné okno z dvora



Súpisné a orientačné číslo na dome



Ulica pred domom



Oznam na plote domu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Trebišov

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BOŤANY

Dátum vyhotovenia: 20.03.2019

Katastrálne územie: Boľany

Čas vyhotovenia: 12:15:22

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 21**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
586	632	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
587	1084	záhrada	4	1		

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 nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
193	586	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zamskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Makkaiová Marta r. Baloghová, 076 43, Boľany, č. 193, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 27.11.1965

Poznámka

Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Jana Sitášová, Astrová 2/A, 821 01 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 1939/2013-6 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky reg. C na parc. č. 586, 587 a stavba ako rod. dom č.s. 193 na parc. č. 586, pod B1, 2 pod. 1/2, 1/2, zo dňa 06.02.2014, ved. v reg. P-88/2014, č.z.34/14.

Poznámka

P-54/2019-Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava.-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1, zo dňa 15.02.2019-č.z. 14/2019

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie D -1357/78 - vz.6/79

Titul nadobudnutia

Hlásenie zmien R-178/08, č.z.72/08

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

2 Makkaiová Marta r. Baloghová, 076 43, Boľany, č. 193, SR

1 / 2

Dátum narodenia : 27.11.1965

Poznámka

Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Jana Sitášová, Astrová 2/A, 821 01 Bratislava - Upovedomenie o začatí exekúcie č.Ex 1939/2013-6 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti pozemky reg. C na parc. č. 586, 587 a stavba ako rod. dom č.s. 193 na parc. č. 586, pod B1, 2 pod. 1/2, 1/2, zo dňa 06.02.2014, ved. v reg. P-88/2014, č.z.34/14.

Poznámka

P-54/2019-Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 19.03.2019 18:00



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

Dátum narodenia : 27.11.1965

Titul nadobudnutia

Titul nadobudnutia

Bratislava,-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1, zo dňa 15.02.2019-č.z. 14/2019  
Darovacia zmluva N -148/98 , Nz -148/98 , vedené pod V - 267/98 - vz.35/99  
Zrušenie vecného bremena práva doživotného bývania pre BALOGHOVU Júliu r.BODNAROVU v dome č.193 vedené pod V-267/98 na základe úmrtného listu zapísané v registri R-196/07-52/07

---

#### ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Záložná zmluva Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1, zapísané v reg.V-1323/08, č.z.73/08
- 2 Záložná zmluva Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., IČO:31335004 so sídlom Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, k nehnuteľnostiam v časti A- na pozemky parc. č.586, 587 a stavba ako rodinný dom č.s. 193 na parc. č. 586, v podiele 1/1, zapísané v reg.V-1323/08, č.z.73/08

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



**ČESTNÉ VYHLÁSENIE**

Podpísaný(á): MAKKAIOVA MARTA Dátum narod.: 21.11.1965 Rodné meno: BALOGHOVA  
Trvalé bydlisko: BOĽANY ul. č. s./orient.: KVEĽNÁ 193/34 okr.: TREBIŠOV  
Zamestnávateľ: ZSSK CARGO SLOVAKIA a.s. ČIERNA HAD TISOV

Po upozornení správnych orgánov na následky nepravdivého čestného vyhlásenia podľa §-u 39 spr. poriadku zák. č. 71/1967Zb. a §-u 6 zák. č. 60/1961Zb.

**VYHLASUJEM**

na svoju česť, že nevlastným stavebnotechnickú dokumentáciu od oceňovaných nehnuteľností, podľa môjho najlepšieho vedomia a svedomia uvádzam, že nižšie uvedené nehnuteľnosti zapísané v evidencii nehnuteľností (EN KN)

List vlastníctva č (výpis z PK): 21 Obec/k.ú.: BOĽANY č.s.: 193  
boli postavené v rokoch: ( *uviesť rok ukončenia stavby, kolaudácie, začiatok užívania do prísušnej kolónky*);

RODINNÝ DOM: 1966 Pristavby/nadstavby: 1970 Rekonštruk./moderniz.: 1980  
PLOTY: a./od ulice: 1966 b./dvora I.: 1966 c./dvora II.: - d./záhrady: 1966  
CHATA: - GARÁŽ: 1986 STUDŇA: 1960 Letná kuchyňa: - Vinič domček: -  
Komora: 1976 Dreváreň: 1976 Sklady: - Chlievky: 1966 Kotce: -  
Žumpy: 1980 Spevnené plochy a chodníky: 1980 Altánok/Skleník: -  
Vod. pripoj.: 1988 Kanaliz.pripoj.: 1980 Trativod: - Plyn. prip.: 1998 Opor.múry: -  
INÉ STAVBY (stoačista, vonk. pivnica, prevádzkové stavby a p.): Pivnica 1975  
DOKLADY predložené vyhlasujúcim VLV, KKM, ST

Ďalej vyhlasujem, že som si vedomý (á) zodpovednosti z právnych následkov, ktoré by mohli vzniknúť z nepravdivého čestného vyhlásenia, na ktoré ma upozornil overujúci orgán.

v BOĽANOCH dátum: 15.10.2008

**PODPISY:**

[Podpis]  
Podpis vyhlasujúceho

1. svedok			
Meno	ČOP	Rod.číslo	Podpis svedka 1
2. svedok			
Meno	ČOP	Rod.číslo	Podpis svedka 2

Potvrďujem, že toto čestné vyhlásenie účastníci predomnou dobrovoľne napísali a vlastnoručne podpísali:  
Úradne overenie podpisov vyhlasujúceho a svedkov: (v prípade nedostatku miesta použiť druhú stranu);  
(nehodiace sa preškrtnúť)

Podľa osvedčovacej knihy p. 3 podpísal(a)-uznal(a) za svoj MAKKAIOVA MARTA  
rodné číslo 656187/0282 trvalé bydlisko BOĽANY, KVEĽNÁ 193/34  
toto osvedčenie je číslo 177A číslo listu pod por. radovými číslom SL 447502  
Tolnosť osoby preukázavú SL 447502  
Obec BOĽANY dňa 15.10.2008



**VIKTÓRIA VARGOVÁ**  
poverené zamestnankyňa starostom  
Františkom SZAKÁCSOM  
na osvedčenie pravosti podpisov  
a správnosti odpisov a kópií listín

**SPRÁVNÝ POPLATOK**  
Zaplatený v hotovosti 30,- Sk  
V Boľanoch dňa 15.10.2008  
Podpis poverenej osoby [Podpis]

[Podpis]  
Podpis overujúceho:

# Stavba povolená

rozhodnutím Okresného národného výboru-  
dбору pre výstavbu v Trebišove zo dňa 18. 4. 1966.

!n. výst. 641/1966

*Lenka*  
vedúci odboru



Miesto stavby: BOĽANY

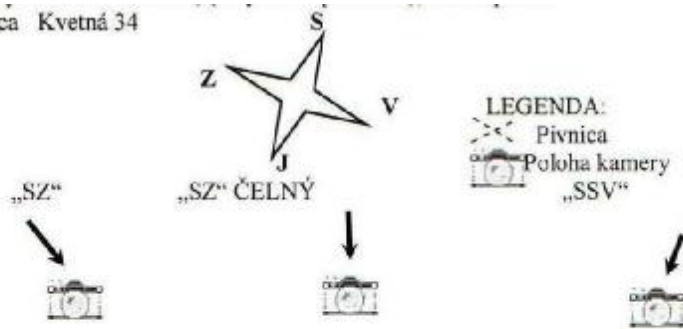
Meno stavebníka: Balogh Štefan

RODINNÝ DOM, č.s. 193

ulica Kvetná 34

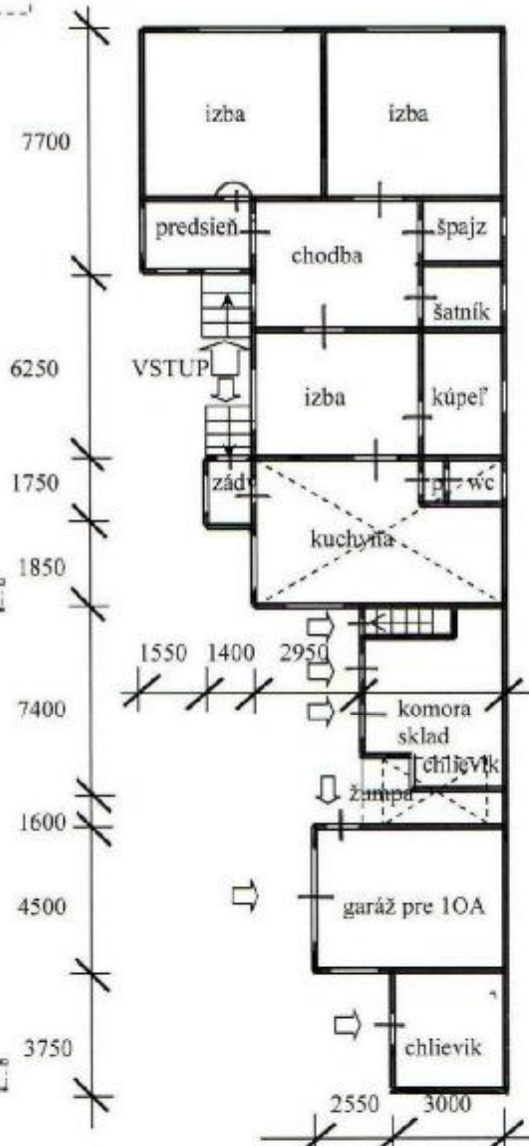
I.Nº PRÍZEMIE - P6DORYS

POHLADY z ulice



VŠ

10100



Pohľad z dvora

„JJV“

V Hrani 116-10-2008

Podpis znalca:  
**Ing. BAKURA GEJZA**  
 076 03 HRAŇ č. 298  
 okres Trebišov

## **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 a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 49/2019.

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

Podpis znalca