

**Znalec:** Milan Valigurský, Ing., Dr. Clementisa 2/144, 979 01 Rimavská Sobota,  
Evidenčné číslo znalca 914156.  
Tel. 047/5603 717; Mobil: 0907 816 517

**Zadávateľ:** ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica

**Číslo spisu (objednávky):** Písomná objednávka z 28.08.2015

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 28/2015**

**Vo veci:** Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej v liste vlastníctva č. 48, k.ú. a obec Husiná, okres Rimavská Sobota, pozemok parc. KN C č. 276, 277, 278 a stavba súp. č. 66 - rodinný dom s príslušenstvom na parc. KN C č. 276, v spoluvlastníckom podiele  $\frac{1}{2}$  vlastníka Zsolta Mező, nar. 23.04.1985, bytom Husiná 83, pre právny účel speňaženia majetku zapísaného do súpisu konkurznej podstaty.

**Počet strán (z toho príloh):** Znalecký posudok obsahuje 39 strán (z toho 6 príloh).

**Počet odovzdaných vyhotovení:** Tri písomné a jedno elektronické vyhotovenie.

V Rimavskej Sobote dňa 23.09.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vedenej v liste vlastníctva č. 48, k.ú. a obec Husiná, okres Rimavská Sobota, pozemok parc. KN C č. 276, 277, 278 a stavba súp. č. 66 - rodinný dom s príslušenstvom na parc. KN C č. 276, v spoluvlastníckom podiele  $\frac{1}{2}$  vlastníka Zsolta Mezó, nar. 23.04.1985, bytom Husiná 83.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 28.08.2015

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 18.09.2015

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.09.2015

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**5.1 Dodané zadávateľom:**

- Písomná objednávka z 28.08.2015,
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.48, pre k.ú. Husiná, obec Husiná, okres Rimavská Sobota, vytvorený dňa 21.08.2015 cez katastrálny portál,
- Overená projektová dokumentácia: nepredložená,

**5.2 Obstarané znalcom:**

- Miestne šetrenie dňa 18.9.2015, spojené s premeraním ohodnocovaných stavieb a vonkajších úprav, zhotovením ich fotodokumentácie a porovnaním skutkového stavu nehnuteľnosti s právnymi podkladmi a technickými podkladmi.
- Čestné prehlásenie z 18.9.2015 prítomného zástupcu vlastníkov nehnuteľnosti, otca Alexandra Mezó, r.č. 630417/6670, o veku stavieb tvoriacich nehnuteľnosť,
- Informatívna kópia z mapy na ohodnocovanú nehnuteľnosť, vytvorená dňa 17.08.2015 cez katastrálny portál,

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení zmien a doplnkov.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení zmien a doplnkov,
- 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. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení 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 v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení 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 v znení neskorších predpisov,
- STN 7343 01 - Budovy na bývanie,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona,
- Vyhláška MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii,
- Vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie,

- Zákon SNR č.162/1995 Z.z. ( katastrálny zákon ), v znení noviel a doplnkov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Žilinská univerzita v Žiline, ÚSI Žilina - Zborník prednášok zo seminára k vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhl. MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z.

#### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

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

Speňaženie majetku zapísaného do súpisu konkurznej podstaty, spoluvlastníckeho podielu  $\frac{1}{2}$  vlastníka Zsolta Mező, nar. 23.04.1985, bytom Husiná 83.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Príloha 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 nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtové ukazovatele rodinného domu a vedľajších stavieb - Letná kuchyňa s garážou; Chliev; Dreváreň, sú vytvorené po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Hodnota RU je upravená koeficientom územných vplyvov (km) a koeficientom vyjadrujúcim nárast cien (kcu) od 4.Q/1996. Koeficient nárastu cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných 2.štvrtrok 2015 (kcu = 2,281).

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Podľa Výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č.48, pre k.ú. Husiná, obec Husiná, okres Rimavská Sobota, vytvoreného dňa 21.08.2015 cez katastrálny portál:

#### **Časť A: Majetková podstata**

##### **Parcely registra " C " evidované na katastrálnej mape**

- parcela č.276 o výmere 453 m<sup>2</sup>, druh Zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia 15, umiestnenie 1, právny vzťah 4,
- parcela č.277 o výmere 58 m<sup>2</sup>, druh Záhrady, spôsob využitia 4, umiestnenie 1,

- parcela č.278 o výmere 501 m<sup>2</sup>, druh Záhrady, spôsob využitia 4, umiestnenie 1,

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

#### Stavby

- súp. č. 66 na parcele č. 276, druh stavby: 10, popis: Rodinný dom, umiest. stavby 1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

#### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**1. Mező Zsolt r. Mező, 985 42, Husiná 83, SR**

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Dátum narodenia: 23.04.1985

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V 404/2007 - 19/2007

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**2. Mező Róbert r. Mező, 985 42, Husiná 83, SR**

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Dátum narodenia: 19.01.1987

Poznámka:

Poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky CKN parc.č. 276, 277, 278 a na stavbu súp. č. 66 rodinný dom na CKN parc. č. 276, podľa Ex 793/14 (P692/2014), zapísané dňa 18.8.2014-45/2014.

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva V 404/2007 - 19/2007

#### Časť C: Ďarchy

Por.č.: 1

Doživotné právo bývania a užívania v prospech Heleny Koóšovej r. Magyarovej podľa Darovacej zmluvy V404/2007 - 19/2007

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava pob.Rimavská Sobota, K.Mikszátha 6, Rim.Sobota, od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Marián Jurina), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 276 (č.súp. 66 rodinný dom), 277, 278, podľa X 1034/2012-ki (Z 4697/2012), zapísané dňa 28.12.2012 - 73/12;

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Bratislava pob. Rimavská Sobota, K.Mikszátha 6, Rim.Sobota, od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Marián Jurina), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 276 (č.súp.

66 rodinný dom), 277, 278, podľa EX 1532/2012-Le (Z 875/2013), zapísané dňa 28.02.2013 - 11/13;

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa pobočka Rimavská Sobota K.Mikszátha 6, Rim.Sobota, od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Marián Jurina), na pozemky a stavbu C KN parc.č. 276 (č.súp. 66 rodinný dom), 277, 278, podľa EX 783/2013-18 (Z 4249/2013), zapísané dňa 06.11.2013 - 52/13;

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Rimavská Sobota, Ul. K. Mikszátha 6, Rimavská Sobota od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Marián Jurina) na pozemky C KN parc. č. 276, 277, 278 a na stavbu súp.č. 66 rodinný dom na C KN p.č. 276, podľa EX 1526/2013 - 10 (Z 1814/2014), zapísané dňa 27.5.2014 - 35/2014;

Por.č.: 1

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa, pobočka Rimavská Sobota, Ul. K. Mikszátha 6, Rimavská Sobota od Exekútorského úradu Lučenec (JUDr. Marián Jurina) na stavbu a pozemky C KN parc. č. 276 (č.s. 66 rodinný dom), 277, 278, podľa EX 333/2014-16 (Z 3699/2014), zapísané dňa 13.10.2014 - 60/2014;

Por.č.: 2

Doživotné právo bývania a užívania v prospech Heleny Koóšovej r. Magyarovej podľa Darovacej zmluvy V 404/2007 - 19/2007

Por.č.: 2

Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného PROFI CREDIT Slovakia , s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava 26 od Exekútorského úradu Rimavská Sobota (JUDr. Ing. Ján Gasper, PhD.) na pozemky C KN parc.č. 276, 277, 278 a na stavbu súp.č. 66 rodinný dom na C KN parc.č. 276, podľa EX 793/14 (Z 3328/2014), zapísané dňa 17.9.2014 - 59/2014.

#### **Iné údaje:**

Por.č.: 1

Zrušenie exekúcie Z 1636/2012-32/12

Por.č.: 1

Zrušenie EX 208/2010 (Z4290/2012)-66/12;

#### **Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.09.2015 za účasti zástupcu vlastníkov nehnuteľnosti, otca vlastníkov otca Alexandra Mezó, r.č. 630417/6670, ktorý mi poskytol informácie o začiatku užívania rodinného domu a o veku príslušenstva rodinného domu. Zameranie skutkového stavu a fotodokumentácia, vykonané dňa 18.09.2015.

#### **d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :**

Nakoľko mi nebola, objednávateľom znaleckého posudku a ani vlastníkmi nehnuteľnosti, predložená projektová dokumentácia rodinného domu, nemohol som ju porovnať s realizáciou stavby. Zistený skutkový stav považujem za právny stav v užívaní nehnuteľnosti, podľa vtedy platných právnych predpisov. Grafická dokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti je v prílohe znaleckého posudku.

#### **e). Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť, tvorená pozemkom parc. KN C č. 276, 277, 278 a hlavnou stavbou súp. č. 66 - rodinný dom s príslušenstvom na parcele KN C č.276, je zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností v popisnom operáte v liste vlastníctva č.48 a zakreslená v geodetickom operáte v mape katastra nehnuteľností. Právny stav je v súlade so stavom v teréne. Právny doklad ( Stavebné povolenie; Kolaudačné rozhodnutie) o veku mi nebol predložený, nakoľko

ho vlastníci nemajú v držbe. Vek stavieb bol určený prítomným zástupcom vlastníkov nehnuteľnosti, ktorý mal približnú vedomosť o ich veku.

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

1. Rodinný dom súp. č.66 na parcele KN C č. 276,
2. Letná kuchyňa a garáž na parcele KN C č. 276,
3. Chliev na parcele KN C č. 276,
4. Dreváreň na parcele KN C č. 276,
5. Ploty na parc. KN C č. 276, 277,
6. Kopaná studňa na parc. KN C č. 276,
7. Vonkajšie úpravy na parc. KN C č. 1633/1:
  - Vodovodná prípojka,
  - Domáca vodáreň,
  - Plynová prípojka,
  - Vonkajšie schody,
  - Spevnené plochy,
8. Pozemky:
  - parcela č.276 o výmere 453 m<sup>2</sup>, druh Zastavané plochy a nádvoria,
  - parcela č.277 o výmere 58 m<sup>2</sup>, druh Záhrady,
  - parcela č.278 o výmere 501 m<sup>2</sup>, druh Záhrady.

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

Nie sú zistené.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s. 66 na parc. KN C č. 276

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

##### POPIS STAVBY

###### A/ Posúdenie charakteru stavby.

Jedná sa o čiastočne podpivničenú prízemnú stavbu, bez stavebne upraveného podkrovia. Celú podlahovú plochu v stavbe, dve obytné miestnosti a miestnosti príslušenstva. V dome je jedna bytová jednotka určená na celoročné bývanie. V zmysle cenového predpisu, STN 73 4301 - Budovy na bývanie a ustanovení Stavebného zákona, ide o " Rodinný dom jednobytový " s JKSO 803 6 a prevodom a KS 111 0 ".

###### B/ Stavebný popis stavby.

Rodinný dom súp. č.66 má charakter samostatne stojaceho rodinného domu s príslušenstvom, v uličnej zástavbe rodinných domov, s predzáhradkou, dvorom a záhradou. Podľa zistenia sa užíva sa od roku 1960. Stavba sa nachádza na okraji zastavaného územia obce, na hlavnej ulici pri štátnej ceste Dolné Zahorany - Veľké Dravce. Jedná sa o rodinný dom, tradičnej murovanej konštrukcie, stenového nosného stenového systému. Zastrešený je valbovým krovom, bez stavebne upraveného podkrovia. Napojený je na inžinierske siete: el. NN rozvody a plynovod. Pitná voda v dome je z vlastnej kopanej studne. Dom nie je odkanalizovaný. Kanalizácia a vodovod v obci nie sú vybudované.

Dispozične je členený nasledovne:

- 1.PP - kotolňa, pivnica,
- 1.NP - predizba, dve izby, komora, kuchyňa, kúpeľňa.

Nehnutelnosť nie je cca. štyri roky obývaná. Je v pôvodnom stave, bez modernizácie, údržby a s prejavmi značného opotrebenia výplne okenných a dverných otvorov, vlhké nadzákladové a suterénne murivo, korózia klampiarskych výrobkov strechy, korózia a závadný stav kotlov ÚK, domácej vodárne. Celkové opotrebenie stavby určím lineárnou metódou s predpokladanou technickou životnosťou stavby 100 rokov.

### C/ Technický popis stavby.

Stavba je osadená do terénu v hl. od 1 do 2 m, bez vodorovnej a zvislej izolácia. Založená je na betónových základových pásoch bez vodorovnej izolácie, pri podpivničení do  $\frac{1}{2}$  zastavanej plochy. Zvislé murivo v suteréne je z monolitického betónu a na prízemí je murované ako kombinované zo škvárobetónových kvádier a plných tehál, v skl. hr. do 40 cm. Deliace konštrukcie v podlažiach sú murované tehlové priečky. Vnútorne omietky v podlažiach sú hladké vápenné, plstou hladené. Strop nad suterénom je železobetónový doskový s rovným omietaným pohľadom a nad prízemím je drevený trámový s rovným omietnutým pohľadom. Zastrešenie je krovom hambáľkovej konštrukcie, valbového tvaru. Krytina krovu je z azbestocementových šablón na latovaní. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, štíty, komíny). Klampiarske konštrukcie - oplechovanie parapetov - je z pozinkovaného plechu, len na prízemí. Fasádna omietka nadzemného muriva je z troch strán do  $\frac{2}{3}$  omietanej plochy omietnutá škrabaným brizolitom a z jednej strany je vápenná hrubozrnná omietka. Sokel, priemernej výšky od 50 cm do 1 m, je omietnutý cementovou omietkou. Dvere suteréne a na prízemí prevažujú drevené rámové, so zasklením alebo bez zasklenia. Okno v suteréne je jednoduché kovové s jedným sklom a na prízemí sú drevené dvojité s dvomi sklami. Podlaha príslušenstva v suteréne je z cementového poteru a na prízemí je prevažne z lepeného PVC. Podlahy v obytných izbách prízemia sú z drevených dosiek (palubovka). Ústredné vykurovanie na prízemí je teplovodné s ocelovými článkovými radiátormi. Zdrojom tepla sú kotle ÚK na zemný plyn a na pevné palivo, v kotolni suterénu domu. Zdrojom TUV je elektrický zásobníkový ohrievač v kúpeľni na prízemí. Rozvod zemného plynu je v obidvoch podlažiach. Elektroinštalácia v dome je, v obidvoch podlažiach svetelná a motorická. Rozvod vody je na prízemí z pozinkovaných rúr, studenej a teplej vody z centrálného zdrojov TUV. Vnútorná kanalizácia s napojením do trativodu je z PVC rúr, jedna stúpačka (kúpeľňa). Vybavením kuchyne je len kuchynský sporák na zemný plyn, s plynovou rúrou. Vnútorne vybavenie kúpeľne je umývadlo s obyčajnou batériou a podmurovaná ocelová smaltovaná vaňa s obyčajnou sprchovou batériou. Vnútorne obklady sú v prevažnej časti kúpeľne výšky do 1,35 m výšky. Elektrický rozvádzač pri vchode do domu je s poistkami. Neuvedené konštrukčné znaky a vybavenie v čase ohodnotenia na stavbe neboli zastúpené.

## 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> ]	kzP
1. PP	1960	1,2 * (3,90 * (3,09 + 1,38))	20,92	120 / 20,92 = 5,736
1. NP	1960	10,20 * 5,58 + 7,65 * 2,42 + 5,56 * 4,50	100,45	120 / 100,45 = 1,195

## 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
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	195
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	45
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	95
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		



	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>4440</b>	<b>5950</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.4 ostatné (2 ks)	-	30
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	55
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	14 5
	<b>Spolu</b>	<b>425</b>	<b>405</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4440 + 425 * 5,736) / 30,1260$	228,30
1. NP	$(5950 + 405 * 1,195) / 30,1260$	213,57

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1960	55	45	100	55,00	45,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	228,30 Eur/m <sup>2</sup> *20,92 m <sup>2</sup> *2,281*0,95	10 349,43
Technická hodnota	45,00% z 10 349,43	4 657,24
<b>1. NP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	213,57 Eur/m <sup>2</sup> *100,45 m <sup>2</sup> *2,281*0,95	46 487,81
Technická hodnota	45,00% z 46 487,81	20 919,51

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	10 349,43	4 657,24
1. nadzemné podlažie	46 487,81	20 919,51
<b>Spolu</b>	<b>56 837,24</b>	<b>25 576,75</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Letná kuchyňa a garáž**

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

**POPIS STAVBY****A) Charakteristika stavby.**

Jedná sa o samostatnú stavbu, postavenú vo dvore za rodinným domom, na pravej strane pozemku KN C č. 276. Určená je na doplnkovú funkciu k rodinnému domu, na prípravu jedla a krmiva a na garážovanie auta. Stavba je prízemná, bez podpivničenia, s využiteľným stavebne neupraveným podkrovím. Podľa využitia na hospodárske účely, v zmysle zatriedenia stavieb podľa JKSO stavbu zatrieďujem ako „drobnú stavbu - Letná kuchyňa a garáž“, s označením JKSO 815 „Objekty pozemné rôzne“, s prevodom na klasifikáciu stavieb „Budovy“, s označením podľa KS 127.

**B) Konštrukčné riešenie stavby.**

Stavba je založená na betónových základových pásoch, s betónovou podmurovkou. Zvislé konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v skl. hr. do 30 cm. Strop je drevený trámový s rovným omietnutým podhladom. Krov je hambáľkový, sedlového tvaru. Krytina krovu je z azbesto-cementových vlnoviek na riedkom latovaní. Úprava vnútorných povrchov je vápenná hladká omietka. Vonkajšia úprava povrchov je vápenná hladká omietka. Dvere sú drevené hladké s výplňou. Okná prevažujú drevené dvojité, s doskovým ostením a dvomi sklami. Podlahy prevažujú z cementového poteru. Elektroinštalácia je len svetelná.

Neuvedené konštrukčné znaky sa v čase ohodnotenia na stavbe nenachádzali.

**C) Určenie veku a životnosti stavby.**

Podľa potvrdenia vlastníka je stavba odhadom postavená cca. v roku 1965. Stavebné ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené. Základnú životnosť stavby predpokladám 80 rokov so zohľadnením stavu PDŽ zisteného pri obhliadke stavby.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1965	7,45*5,50	40,98	18/40,98=0,439

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	<b>Spolu</b>	<b>4495</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4495 + 295 * 0,439) / 30,1260$	153,51

## 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	50	30	80	62,50	37,50

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$153,51 \text{ Eur/m}^2 * 40,98 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	13 631,94
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 13 631,94$	5 111,98

### 2.2.2 Chliev

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

#### POPIS STAVBY

##### A/ Charakteristika stavby:

Jedná sa o samostatne stojacu, nepodpivničenú prízemnú stavbu, bez stavebne upraveného podkrovia. Stavba je postavená vo dvore za drevárňou, na parc. KN C č. 276. V stavbe sú tri priestory. V dvoch sú koterce pre ošípané a v strede je sklad krmiva. V zmysle využitia a stavebných kritérií stavba spĺňa kritériá drobnej stavby ( plní doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe a zastavanú plochu má do 25 m<sup>2</sup> ) preto ju zatrieďujem ako drobnú stavbu " Chliev " s JKSO 815 s prevodom na klasifikáciu stavieb ako stavba " Ostatné pozemné objekty " s KS 127.

##### B/ Konštrukčné riešenie stavby:

Jedná sa o klasicky murovanú prízemnú stavbu založenú na základových pásoch z betónu prekladaného kameňom, vymurovanými obvodovými stenami v skl. hr. 15 cm ( tehly ), s vodorovnou izoláciou. Strop je drevený trámový s viditeľnými trámami. Krov je drevený, sedlového tvaru, konštrukcie hambáľkovej. Krytina strechy prevažuje obyčajná škridla. Úprava vnútorných povrchov je vápenná hrubá omietka. Vonkajšia úprava povrchov je vápenná hrubá omietka. Dvere sú drevené zvlakové. Povrchy podláh sú z hrubej betónovej mazaniny.

Neuvedené konštrukčné znaky sa v čase ohodnotenia na stavbe nenachádzali.

##### C/ Určenie veku a životnosti stavby:

Podľa potvrdenia vlastníka, je stavba postavená cca. v roku 1965. Stavebné ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené. Vzhľadom na technický stav stavby, jej základnú životnosť predpokladám 70 rokov so zohľadnením stavu PDŽ zisteného pri obhliadke stavby.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1965	11,45*3,90	44,66	18/44,66=0,403

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>Spolu</b>		<b>3310</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3310 + 0 * 0,403) / 30,1260$	109,87

**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	50	20	70	71,43	28,57

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	109,87 Eur/m <sup>2</sup> *44,66 m <sup>2</sup> *2,281*0,95	10 632,78
Technická hodnota	28,57% z 10 632,78	3 037,79

### 2.2.3 Dreváreň

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

#### POPIS STAVBY

##### A) Charakteristika stavby.

Jedná sa o samostatnú stavbu, pristavanú za rodinným domom, určenú na doplnkovú funkciu k rodinnému domu. Stavba je prízemná, bez podpivničenia a bez podkrovia. V stavbe je sklad palivového dreva. Podľa prevažujúceho využitia, v zmysle zatriedenia stavieb podľa JKSO stavbu zatrieďujem ako „drobnú stavbu“, pre skladovanie dreva s JKSO 815 „ Objekty pozemné rôzne “ , s prevodom na klasifikáciu stavieb „ Budovy “ s označením podľa KS 127.

##### B) Konštrukčné riešenie stavby.

Stavba je založená len na základoch pod stĺpikmi. Zvislé konštrukcie sú tvorené drevenými stĺpikmi s vonkajším obitím doskami. Krov je pultového tvaru. Krytina krovu je z pozinkovaného plechu. Dvere sú drevené zvlakové. Podlaha je z dusanej hliny. Neuvedené konštrukčné znaky sa v čase ohodnotenia na stavbe nenachádzali.

##### C) Určenie veku a životnosti stavby.

Podľa potvrdenia vlastníka je stavba postavená v roku 1965, čomu zodpovedá aj vysoký stupeň opotrebenia. Základnú životnosť stavby predpokladám 55 rokov so zohľadnením stavu PDŽ zisteného pri obhliadke stavby.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1965	5,56*3,30	18,35	18/18,35=0,981

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b> 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b> 3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	<b>Krov</b> 5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b> 6.1.c plechová pozinkovaná	760
12	<b>Dvere</b> 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>Spolu</b>		<b>2200</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,281$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2200 + 0 * 0,981) / 30,1260$	73,03

**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	50	5	55	90,91	9,09

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$73,03 \text{ Eur/m}^2 * 18,35 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	2 903,93
Technická hodnota	$9,09\% \text{ z } 2 903,93$	263,97

**2.2.4 Plot od ulice**

Predný plot od štátnej cesty, ohraničuje pozemok, predzáhradku a dvor od verejnej komunikácie. Je vložkový, z oceľových rámov vyplnených zvarovaným pletivom, kotvených na oceľových stĺpikoch zabetónovaných v betónovej podmurovke, založenej v zemi na základovom páse z monolitického betónu. Povrchová úprava je syntetickým náterom. Umiestnený je na parc. KN C č. 276 a 277. Postavený bol odhadom cca. v

roku 1965. Je v zachovalom stave, preto jeho základnú technickú životnosť predpokladám 60 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	21,50m	700	23,24 Eur/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	z lomového kameňa	21,50m	1045	34,69 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>57,93 Eur/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	21,50m <sup>2</sup>	435	14,44 Eur/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátko:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:**  $2+10+5,5+4 = 21,50 \text{ m}$

**Pohľadová plocha výplne:**  $21,5*1,0 = 21,50 \text{ m}^2$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,281$

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

**Spoluvlastnícky podiel:**  $1 / 2$

## 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	1965	50	10	60	83,33	16,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(21,50\text{m} * 57,93 \text{ Eur/m} + 21,50\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,281 * 0,95$	4 471,10
Technická hodnota	$16,67 \% \text{ z } 4 471,10 \text{ Eur}$	745,33



## 2.2.5 Ploty vo dvore

Ploty vo dvore sú dva. V zadnej časti dvora. Prvý je od bočnej steny letnej kuchyne po dreváreň a druhý je od zadnej steny letnej kuchyne po chliev. V oboch sú po jedny vrátka. Umiestnené sú na parc. KN C č. 276. Sú z viazaného pozinkovaného pletiva v rámoch, uchytených na oceľových stípkoch zabetónovaných v zemi. Povrchová úprava nie je. Postavené boli odhadom v roku 1965. Sú slabšie udržiavané, preto ich základnú životnosť predpokladám 55 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> okolo stípkov oceľových, betónových alebo drevených	12,00m	170	5,64 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 Eur/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b> zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stípkiky	18,00m <sup>2</sup>	380	12,61 Eur/m
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:**  $5,5+6,5 = 12,00$  m

**Pohľadová plocha výplne:**  $12*1,5 = 18,00$  m<sup>2</sup>

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,281$

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

**Spoluvlastnícky podiel:**  $1 / 2$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ploty vo dvore	1965	50	5	55	90,91	9,09

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(12,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 18,00m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,281 * 0,95$	1 198,11
Technická hodnota	$9,09 \% \text{ z } 1 198,11 \text{ Eur}$	108,91

## 2.2.6 Studňa - Kopaná

Kopaná studňa je v zadnej časti dvora vedľa rodinného domu, na parc. KN C č. 276. Zhotovená je z betónových skruží s krycou železobetónovou doskou. Má ručné čerpadlo. Trvalo slúži svojmu účelu, t.j. zásobuje rodinný dom vodou cez domácu vodáreň. Postavená bola v roku 1960 a jej životnosť predpokladám 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 11 m  
Priemer: 1000 mm  
Počet ručných čerpadiel: 1  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,281$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1960	55	45	100	55,00	45,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ Eur/m} * 1\text{m} + 91,95 \text{ Eur/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,281 * 0,95$	3 141,90
Technická hodnota	45,00 % z 3 141,90 Eur	1 413,86

## 2.2.7 Vodovodná prípojka zo studne

Vodovodná prípojka zo studne je umiestnená vo dvore na parc. KN C č. 276, od studne po zaústenie do rodinného domu. Zhotovená je z pozinkovaných rúr. Vybudovaná bola v roku 1960 a jej základnú životnosť predpokladám 60 rokov.

### 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  
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	11 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1 / 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 zo studne	1960	55	5	60	91,67	8,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11 bm * 41,49 Eur/bm * 2,281 * 0,95	988,97
Technická hodnota	8,33 % z 988,97 Eur	82,38

### 2.2.8 Domáca vodáreň

Domáca vodáreň, určená na čerpanie podzemnej vody z kopanej studne, je umiestnená v pivnici 1.PP rodinného domu. Je vyhotovená ako priemyselný technologický výrobok pozostávajúci z tlakovej nádrže a elektrického čerpadla vody. Zabudovaná bola odhadom v roku 1960. Predpokladaná základná životnosť je 57 rokov.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	1. Vodovod (JKSO 827 1)
<b>Bod:</b>	1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
<b>Položka:</b>	1.7.a) Darling - podľa výkonu
<b>Kód KS:</b>	2222 Miestne potrubné rozvody vody

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	6650/30,1260 = 220,74 Eur/Ks
<b>Počet merných jednotiek:</b>	1 Ks
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1 / 2

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1960	55	2	57	96,49	3,51

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 Ks * 220,74 Eur/Ks * 2,281 * 0,95	478,33
Technická hodnota	3,51 % z 478,33 Eur	16,79

## 2.2.9 Plynová prípojka

Plynová prípojka z STL plynovodu je umiestnená na parc. KN C č. 277 (v predzáhradke) a č.276 (nadzemná časť na dome). Ohodnocovaná časť je od skrine RTP+P po zaústenia do rodinného domu, do kotolne v 1.PP.. Zhotovená je z čiernej ocelevej zvaranej rúry uloženej na zadnej stene rodinného domu. Postavená bola podľa prehlásenia v roku 2000. Jej základnú životnosť predpokladám 50 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	425/30,1260 = 14,11 Eur/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	18 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,281$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	1 / 2

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2000	15	35	50	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	18 bm * 14,11 Eur/bm * 2,281 * 0,95	550,36
Technická hodnota	70,00 % z 550,36 Eur	385,25

## 2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy, sú tvorené chodníkom od vrátok v uličnom plote po vchod do rodinného domu. Sú z monolitického betónu s bezprašným povrchom, v hr. do 10 cm. Boli zhotovené v roku 1965 a ich základnú životnosť predpokladám 55 rokov.

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
-------------------	-----------------------------------

**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63$  Eur/m<sup>2</sup> ZP  
**Počet merných jednotiek:**  $13*1+2*1 = 15$  m<sup>2</sup> ZP  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,281$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1 / 2

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1965	50	5	55	90,91	9,09

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	280,51
Technická hodnota	9,09 % z 280,51 Eur	25,50

### 2.2.11 Vonkajšie schody

Predložené schody sú umiestnené pred vchodom na prízemie a do suterénu rodinného domu. Zhotovené sú ako masívne schody na terén s povrchom z cementového poteru. Zhotovené boli v roku 1960 a predpokladám ich životnosť 70 rokov.

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14$  Eur/bm stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $3*2,05+6*1,05 = 12,45$  bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 2,281$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 1 / 2

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1960	55	15	70	78,57	21,43

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12,45 bm stupňa * 7,14 Eur/bm stupňa *	192,63
Technická hodnota	2,281 * 0,95	41,28
Technická hodnota	21,43 % z 192,63 Eur	

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 66 na parc. KN C č. 276	56 837,24	25 576,75
<b>Drobné stavby</b>		
Letná kuchyňa a garáž	13 631,94	5 111,98
Chliev	10 632,78	3 037,79
Dreváreň	2 903,93	263,97
<b>Ploty</b>		
Plot od ulice	4 471,10	745,33
Ploty vo dvore	1 198,11	108,91
Studňa	3 141,90	1 413,86
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka zo studne	988,97	82,38
Domáca vodáreň	478,33	16,79
Plynová prípojka	550,36	385,25
Spevnené plochy	280,51	25,50
Vonkajšie schody	192,63	41,28
<b>Celkom:</b>	<b>95 307,80</b>	<b>36 809,79</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť, tvorená rodinným domom súp. č.66 na parcele KN C č. 276 s príslušenstvom a pozemkom parc. KN C č. 276, 277, 278, sa nachádza na okraji zastavaného územia obce Husiná, pri štátnej ceste Dolné Zahorany - Veľké Dravce. Od centra je vzdialená cca. 400 m. V bezprostrednom okolí je uličná zástavba rodinnými domami. V obci je Obecný úrad, MŠ, ZŠ, obchod potravinami, pohostinstvo, kultúrny dom s knižnicou a futbalové ihrisko. Obec je s počtom obyvateľov cca. 535 (údaj z internetu). Trh s nehnuteľnosťami - dopyt v porovnaní s ponukou je nižší. Príslušenstvo nehnuteľnosti - vhodné, tvoriace menej ako 20 % z hodnoty nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie stavby - priemerná nehnuteľnosť - samostatne stojaci rodinný dom na mierne svahovitom pozemku, s predzáhradkou, dvorom a záhradou. Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti - slabé pracovné možnosti v mieste. Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - orientácia hlavných miestností S-SZ. Konfigurácia terénu - svahovitý pozemok so sklonom na severozápad. V blízkosti stavieb sú inžinierske siete - elektrický NN rozvod, plynovod. Doprava v okolí nehnuteľnosti - autobusová

doprava ( zastávka vzdialená cca. 400 m ). Prírodné lokality v bezprostrednom okolí stavby nie sú. Od okresného mesta Rimavská Sobota je nehnuteľnosť vzdialená cca. 15 km. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti - zvýšený hluk a prašnosť od dopravy. Možnosti zmeny v zástavbe - bez zmeny. Rezerva pre ďalšie rozšírenie nehnuteľnosti - rezerva do päťnásobku súčasnej zástavby. Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - bez výnosu z prenájmu. Názor znalca - jedná sa o dlhšie neobývanú (4 roky) a neudržiavanú nehnuteľnosť, určenú pre bývanie jednej rodiny. Dopravné spojenia do okresného mesta je vyhovujúce. Lokalita je určená na prímestské vidiecke bývanie. Obec je v súčasnosti bez územného rozvoja.

#### **b/. Analýza využitia nehnuteľností:**

Ohodnocovanú nehnuteľnosť tvorí rodinný dom súp. č. 66, s príslušenstvom, predzáhradkou, dvorom a záhradou. Nehnuteľnosť je určená na bývanie rodiny v jednej bytovej jednotke. Iné možnosti využitia, vzhľadom na umiestnenie a vybavenie domu, v súčasnosti nie je možné. V budúcnosti, nie je predpoklad iného využitia nehnuteľnosti, než na trvalé bývanie.

#### **c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z LV č.48, pre k.ú. a obec Husiná, z časti C: Ľarchy, na nehnuteľnosti sú zapísané ľarchy pod por. č. 1 a 2, prevažne exekučné záložné práva. Iné riziká ovplyvňujúce jej využitie z právnych dokladov a zisťovaním v teréne neboli zistené. Prístup k nehnuteľnosti je priamo zo štátnej cesty, cez vlastný pozemok. Napojenie na existujúce verejné rozvodné siete je bez obmedzenia, cez vlastný pozemok.

## **3.1 STAVBY**

### **3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### **3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Všeobecnú hodnotu stavieb stanovujem úpravou technickej hodnoty stavieb koeficientom predajnosti zohľadňujúcim vplyvy podmienok miestneho trhu. Vzhľadom k lokalite a charakteru nehnuteľnosti - obec s počtom obyvateľov do 5000 so slabým trhom s nehnuteľnosťami, okolitá zástavba rodinnými domami, priemerná technická a občianska vybavenosť obce, stanovujem priemerný koeficient predajnosti, odzrkadľujúci súčasný stav predajnosti objektov na bývanie v danej obci vo výške 0,20 a následne jeho okrajové polohy od -90 % až do + 200 %. Priemerný koeficient je zvolený v odporúčanom rozpätí (0,2-0,3), podľa použitej Metodiky odhadu VŠH majetku, vydaná USI Žilina 2001, nakoľko sa jedná o prímestskú obec okresného mesta.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,2

#### **Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

<b>Trieda</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Hodnota</b>
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

#### **Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,200	10	2,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %	V.	0,020	9	0,18
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva	I.	0,600	6	3,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,110	5	0,55
10	<b>Konfigurácia terénu</b> severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,200	6	1,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	<b>Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,020	8	0,16
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b> bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až pätnásobok súčasnej zástavby	III.	0,200	7	1,40
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				



nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
<b>19 Názor znalca</b>				
priemerná nehnuteľnosť	III.	0,200	20	4,00
<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>36,55</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 36,55 / 180$	0,203
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 36\ 809,79 \text{ Eur} * 0,203$	<b>7 472,39 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 Stavebný pozemok

#### POPIS

Ohodnocovaný pozemok, zapísaný v liste vlastníctva č. 48 pre k.ú. a obec Husiná, je tvorený parcelami KN C č.:

- parcela č.276 o výmere 453 m<sup>2</sup>, druh Zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia ako dvor a časť pozemku pod stavbami rodinného domu s príslušenstvom,
- parcela č.277 o výmere 58 m<sup>2</sup>, druh Záhrady, spôsob využitia ako predzáhradka pred domom,
- parcela č.278 o výmere 501 m<sup>2</sup>, druh Záhrady, spôsob využitia ako záhrada za domom.

Parcely tvoria spolu jeden stavebný pozemok zastavaný rodinným domom súp. č.66 s príslušenstvom. Pozemok sa nachádza v na okraji zastavaného územia obce Husiná, na hlavnej ulici. Obec je s počtom obyvateľov do 2000 (cca. 535). Od centra obce je vzdialený cca. 400 a cca. 15 km od okresného mesta Rimavská Sobota. Intenzita využitia pozemkov v okolí je pre rodinné domy zo 60 až 70 - tých rokov minulého storočia, bežného štandardu vybavenia. Dopravné vzťahy - dobre prístupný pozemok z cesty, s autobusovou zastávkou vo vzd. cca. 400 m. Obchodná alebo priemyslová poloha - obytná a rekreačná zóna. Pripravenosť pozemku na výstavbu - zastavaná plocha a nádvorie, záhrada s dobrou technickou vybavenosťou (rozvody elektriky, plynu). Povyšujúce faktory - nie sú. Redukujúce faktory - severozápadný svah, hluk a prach z priľahlej št. cesty.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
276	zastavané plochy a nádvoria	453	453,00	1/2	226,50
277	záhrada	58	58,00	1/2	29,00
278	záhrada	501	501,00	1/2	250,50
<b>Spolu výmera</b>			<b>1 012,00</b>		<b>506,00</b>

**Obec:** Husiná  
**Východisková hodnota:**  $V_{HMJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. štandardné rodinné domy; štandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, zlá orientácia pozemku	0,50

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50$	0,4284
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 0,4284$	1,42 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠ_{HPOZ} = M * VŠ_{HMJ} = 1\,012,00 \text{ m}^2 * 1,42 \text{ Eur/m}^2$	1 437,04 Eur

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [Eur]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [Eur]
parcelsa č. 276	643,26	1/2	321,63
parcelsa č. 277	82,36	1/2	41,18
parcelsa č. 278	711,42	1/2	355,71
<b>Spolu</b>	<b>1 437,04</b>		<b>718,52</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 3736,20 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Iná metóda nebola použiteľná.

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 718,52 Eur

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Iná metóda nebola použiteľná.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
Rodinný dom č.s. 66 na parc. KN C č. 276	5 192,08	1/2	2 596,04
<b>Drobné stavby</b>			
Letná kuchyňa a garáž	1 037,73	1/2	518,87
Chliev	616,67	1/2	308,34
Dreváreň	53,59	1/2	26,79
<b>Ploty</b>			
Plot od ulice	151,30	1/2	75,65
Ploty vo dvore	22,11	1/2	11,05
Studňa	287,01	1/2	143,51
<b>Vonkajšie úpravy</b>			
Vodovodná prípojka zo studne	16,72	1/2	8,36
Domáca vodáreň	3,41	1/2	1,70
Plynová prípojka	78,21	1/2	39,10
Spevnené plochy	5,18	1/2	2,59
Vonkajšie schody	8,38	1/2	4,19
<b>Spolu stavby</b>			<b>3 736,20</b>
<b>Pozemky</b>			
- parc. č. 276 (226,5 m <sup>2</sup> )	643,26	½	321,63
- parc. č. 277 (29 m <sup>2</sup> )	82,36	½	41,18
- parc. č. 278 (250,5 m <sup>2</sup> )	711,42	½	355,71
<b>Spolu pozemky (506,00 m<sup>2</sup>)</b>			<b>718,52</b>
<b>Spolu VŠH</b>			<b>4 454,72</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>4 450,00</b>
SKK			134 060,70

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 450,00 Eur**

Slovom: **Štyritisícštyristopäťdesiat Eur**

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

### **3. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Z listu vlastníctva a v teréne neboli zistené mimoriadne riziká, spojené s užívaním nehnuteľnosti.

V Rimavskej Sobote dňa 23.09.2015

Ing. Milan Valigurský

## IV. PRÍLOHY

- Pisomná objednávka z 28.08.2015 - 2xA4,
  - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.48, pre k.ú. Husiná, obec Husiná, okres Rimavská Sobota, vytvorený dňa 21.08.2015 cez katastrálny portál - 2xA4,
  - Informatívna kópia z mapy na ohodnocovanú nehnuteľnosť, vytvorená dňa 17.08.2015 cez katastrálny portál - 1xA4,
  - Čestné prehlásenie z 18.9.2015 Alexandra Mező, r.č. 630417/6670, o veku stavieb tvoriacich nehnuteľnosť - 1xA4,
  - Projektová dokumentácia skutkového stavu:
    - Situácia nehnuteľnosti a pôdorysy stavieb, M=1:200 - 1xA4,
  - Fotodokumentácia - 2xA4,
- 

**Prílohy spolu:**

**Počet príloh: 6 ks;**

**Počet strán: 9xA4.**

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914 156.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 28/2015 znaleckého denníka č.5.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 28/2015.

V Rimavskej Sobotke dňa 23.09.2015

Ing. Milan Valigurský