

**Znalec:** Ing. Ivan Kvasna, Javornícka 53, 974 11 Banská Bystrica,  
evidenčné číslo: 915 421  
tel. číslo: 0902 119 633

**Zadávateľ:** ProAuctio s.r.o.  
Horná 2  
974 01 Banská Bystrica  
IČO: 45 408 441

**Číslo spisu  
(objednávky):** Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.05.2018.

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo** 025/2018

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 157 na parc.č. 25, v k.ú. Gemerská Ves, obec Gemerská Ves, okres Revúca, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 25 a 26.

**Počet strán (z toho príloh):** 40 (15)  
**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 157 na parc.č. 25, v k.ú. Gemerská Ves, obec Gemerská Ves, okres Revúca, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 25 a 26.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

01.08.2018

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

03.08.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie, prot. č. 388/93 z 26.06.1993 vydané Obvodný úrad životného prostredia - Tornaľa - kópia
- Čestné prehlásenie o veku pôvodnej stavby a drobných stavieb.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 165, k.ú. Gemerská Ves - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.08.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Gemerská Ves - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.08.2018.
- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

V zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení 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 neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

## ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie

## TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \text{ [€]}$$

M – počet merných jednotiek

Udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ.

Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

RU – rozpočtový ukazovateľ

$k_{CU}$  – koeficient vyjadrujúci vývoj cien

Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

$k_V$  - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu.

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná zastavaná plocha sa vypočíta ako aritmetický priemer zastavaných plôch všetkých reprezentatívnych podlaží.

$k_{ZP}$  – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Na výpočet koeficientu sa použijú primerané vzťahy vzhľadom na použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov. Priemerná konštrukčná výška sa vypočíta ako vážený priemer konštrukčných výšok všetkých podlaží stavby alebo jej časti. Ako váha sa použije veľkosť zastavanej plochy príslušného podlažia.

$k_{VP}$  – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

$k_K$  – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v  $k_V$ . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0

$k_M$  – koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Podrobnejší popis veličín a použitých postupov je uvedený vo vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, a v publikácii: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# 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). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient územného vplyvu a cenovej úrovne. Rozpočtový ukazovateľ stavby je vytvorený v zmysle platnej legislatívy, y s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2017.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č. 165, k.ú. Gemerská Ves

### A. Majetková podstata:

Pozemky

Parcely registra "C"

parc.č. 25, zastavané plochy a nádvorí o výmere 445 m<sup>2</sup>  
parc.č. 26, záhrady 2652 m<sup>2</sup>

**Stavby**

Rodinný dom, č. súp. 157, na parcele č. 25, stavba postavaná na zemskom povrchu

**B. Vlastníci:**

Gál Tibor r. Gál, Hrkáč 157, Gemerská Ves, PSČ 982 62, SR, Dátum narodenia: 26.12.1965 v spoluvlastníckom podiele 1/1

**C. Ťarchy:**

Záložné práva, a ostatné ťarchy sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie, zakreslenie stavby rodinného domu a ostatných stavieb, a fotodokumentácia boli vykonané dňa 23.05.2018 za účasti zadávateľa posudku a vlastníka nehnuteľnosti.

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, prístavby ani príslušenstva. Doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením príslušenstva stavby. Vek pôvodnej stavby, prístavby a vonkajších úprav vrátane drobných stavieb bol určený na základe čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti a odborným odhadom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom, príslušenstvo a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 556 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Medzibrod, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Objekt senníka, ani dreváreň v dvorovej časti nie je v katastrálnej mape zakreslená.

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

**Pozemky**

parc.č. 25, zastavané plochy a nádvorí o výmere 445 m<sup>2</sup>  
parc.č. 26, záhrady 2652 m<sup>2</sup>

**Stavby**

Rodinný dom, č. súp. 157, na parcele č. 25  
Hospodárska budova na parc. č. 25  
Dreváreň na parc. č. 26  
Senník na parc. č. 26  
Vonkajšie schodisko na parcele č. 25  
Plot uličný na parc. č. 25  
Prípojka vody na parc. č. 25  
Prípojka plynu na parc. č. 25  
Elektrická NN prípojka na parc.č. 25  
Kanalizácia do žumpy na parc. č. 25  
Žumpa na parc. č. 25  
Studňa na parc. č. 25

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

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom, č. súp. 157, na parcele č. 25

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné, jedno podzemné podlažie a povalu. Na základe čestného prehlásenia vlastníka a kolaudačného rozhodnutia, pôvodná časť nehnuteľnosti bola postavená v roku 1945 (do výpočtu, uvažujem rok 1945), prístavba bola daná do užívania v roku 1993.

Konštrukčne ide o stavbu zo zmiešaného kamenného muriva a tvárnic, základy domu sú kamenné s kamennou nadmurovkou do 50 cm, obvodové konštrukcie sú zmiešané kamenné a murované, zo severozápadnej strany váľkové, do 45 cm, hrúbka deliacich priečok je 20 cm. Podlahy sú drevené palubovky, v kuchyni PVC povlaky, a v kúpeľni a WC keramická dlažba. Stropy sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Strecha je v pôvodnej časti, stanová, s krytinou z pálenej škridle, novšia prístavba má strechu z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vápenné hladké, zo severo-západnej strany, hrubé, poškodené vlhkosťou. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, v kúpeľni a WC, s keramickými obkladmi. Okná prevládajú pôvodné drevené, zdvojené, dvere plné hladké, osadené do ocel'ových zárubní. Dom má ústredné vykurovanie, zdrojom je plynový kotol Atack umiestnený v 1.PP prístavby a liatinové, rebrové vyhrievacie telesá. V súčasnosti ústredné kúrenie nefunguje, používa sa kúrenie lokálne, elektrickými konvertormi. Dom je napojený na elektroinštaláciu, plyn z verejných sietí, kanalizácia je napojená do žumpy a voda je čerpaná zo studne.

Dispozične sa v 1.NP nachádzajú predsieň, chodba, izba, kuchyňa, sklad, WC a kúpeľňa. V kúpeľni sa nachádza murovaný sprchový box s keramickým obkladom, keramické umývadlo, a obmurovaná smaltovaná vaňa, vo WC keramická misa typu Combi. Batérie sú nerezová páková, obyčajná so sprchovým nástavcom a nerezová páková so sprchovým nástavcom. V kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 2,6 m s nerezovým drezom, odsávačom pár, nerezovou pákovou batériou, plynovým kombinovaným sporákom s elektrickou rúrou, za linkou sú keramické obklady. Na podlahách WC a kúpeľne je položená keramická dlažba, v izbe drevená palubovka a v kuchyni povlak z PVC. Vo WC a kúpeľni sú keramické obklady stien. V izbe sa nachádza pec na tuhé palivo.

Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie stavby, nutné rekonštrukcie a zistený technický stav, stanovujem životnosť objektu na 90 rokov.

##### Prístavba z roku 1993

Hodnotená prístavba rodinného domu bola, podľa predloženej dokumentácie (kolaudačné rozhodnutie) daná do užívania v roku 1993. Skladá sa z jedného nadzemného podlažia a je čiastočne podpivničená.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu betónové, pásové hrúbky 45 cm, s nadmurovku do 50 cm, obvodové konštrukcie sú z tvárnic hrúbky 30 cm, hrúbka pôvodných deliacich priečok je 15 cm. Podlahy sú prevládajú z PVC povlaku, v 1.PP z betónovej mazaniny. Stropy drevené trámové s rovným podhl'adom. Strecha je stanová, s krytinou z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky sú vápenné hladké, zo severo-západnej strany, hrubé, poškodené vlhkosťou. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké. Okná prevládajú pôvodné drevené, zdvojené, dvere plné hladké, osadené do ocel'ových zárubní.

Dispozične sa v 1.NP nachádza zádverie, obývací izba, komora, loggia a dve izby. Na podlahách prevláda povlak z PVC, v zádverí keramická dlažba.

V 1.PP sa nachádza sklad a kotolňa v ktorej je umiestnený plynový kotol a pôvodný plynový ohrievač TÚV.

Životnosť stavby stanovujem, s ohľadom na vykonávanú údržbu a technický stav, odborným odhadom na 100 rokov.

**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	1945		0	
1. PP	1993	4,7*6,15	28,91	
Spolu 1. PP			28,91	120/28,91=4,151
1. NP	1945	7*8,2	57,4	
1. NP	1993	9,2*11	101,2	
Spolu 1. NP			158,6	120/158,6=0,757

**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.a podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	-	390
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	-
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	-	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		

	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	135
	14.1.d špárované murivo nad 2/3	-	40
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190
	16.6 cementový poter	180	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	-	380
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	-	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>4025</b>	<b>6595</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.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
<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
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.6 bm)	-	143
<b>37</b>	<b>Vnútorňé vybavenie</b>		
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40



	38.4 ostatné (1 ks)	-	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	<b>Spolu</b>	<b>220</b>	<b>978</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,435$ Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$ 

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4025 + 220 * 4,151)/30,1260$	163,92
1. NP	$(6595 + 978 * 0,757)/30,1260$	243,49

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1945	73	17	90	81,11	18,89
1. PP - prístavba	1993	25	17	42	59,52	40,48
1. NP	1945	73	17	90	81,11	18,89
1. NP - prístavba	1993	25	17	42	59,52	40,48

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1945</b>		
Východisková hodnota	$163,92 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	0,00
Technická hodnota	18,89% z 0,00	0,00
<b>1. PP - prístavba z roku 1993</b>		
Východisková hodnota	$163,92 \text{ €/m}^2 * 28,91 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	10 962,32
Technická hodnota	40,48% z 10 962,32	4 437,55
<b>1. NP z roku 1945</b>		
Východisková hodnota	$243,49 \text{ €/m}^2 * 57,40 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	32 330,74
Technická hodnota	18,89% z 32 330,74	6 107,28
<b>1. NP - prístavba z roku 1993</b>		
Východisková hodnota	$243,49 \text{ €/m}^2 * 101,20 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	57 001,23
Technická hodnota	40,48% z 57 001,23	23 074,10

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	10 962,32	4 437,55
1. nadzemné podlažie	89 331,97	29 181,38
<b>Spolu</b>	<b>100 294,29</b>	<b>33 618,93</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Hospodárska budova na parc. č. 25****POPIS STAVBY**

Hospodárska budova je postavená v prednej časti dvora vedľa rodinného domu, na parc.č. 25. Objekt vzhľadom na jeho zastavanú plochu nemá charakter drobnej stavby v zmysle platných predpisov, avšak medzi rozpočtovými ukazovateľmi (ďalej RU) metodiky sa obdobná stavba nenachádza. Budova má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, dispozične sa v objekte nachádzajú dve garáže, sklad a dreváreň. Konštrukčne je to jednoduchá, čiastočne murovaná a čiastočne drevená stavba, s polovalbovou strechou, s jednoduchou pálenou škridlovou krytinou. Základy sú betónové pásové, obvodové steny sú v prevažujúcom vyhotovení drevené s jednostranným latovým obitím, stropy drevené trámové s rovným podhl'adom, podlahy sú prevažne zo zhutnenej hliny, vstupné vráta drevené zvlakové otvárateľné, dvere plné hladké, okná jednoduché. Povrchové úpravy z hrubej vápennej omietky.

**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	1945	4*2,7+5,2*8,0	52,4	18/52,4=0,344

**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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360

<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
	<b>Spolu</b>	<b>2305</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	<b>Spolu</b>	<b>290</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$

**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	$(2305 + 290 * 0,344) / 30,1260$	79,82

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,82 \text{ €/m}^2 * 52,40 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	9 675,33
Technická hodnota	8,75% z 9 675,33	846,59

**2.2.2 Dreváreň na parc. č. 26****POPIS STAVBY**

Dreváreň je drevená stavba postavená v zadnej časti dvora, zdieľajúca jednu stenu s pôvodnou časťou rodinného domu. Objekt je jednopodlažný, základy betónové, zvislé konštrukcie sú drevené trámčekové s jednostranným doskovým obitím, strop nie je vyhotovený, strecha je pultová, krytina plechová, dvere sa v objekte nenachádzajú. Dreváreň bola postavená v roku 1945, životnosť vzhľadom na zistený technický stav stanovujem na 75 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1945	7*4,5	31,5	18/31,5=0,571

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
	<b>Spolu</b>	<b>2095</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,435$   
 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	$(2095 + 0 * 0,571) / 30,1260$	69,54

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	73	2	75	97,33	2,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$69,54 \text{ €/m}^2 * 31,50 \text{ m}^2 * 2,435 * 0,95$	5 067,20
Technická hodnota	2,67% z 5 067,20	135,29

## 2.2.3 Senník na parc. č. 26

### POPIS STAVBY

Senník je jednoduchá drevená stavba slúžiaca na skladovanie sena. Nosnú konštrukciu tvoria betónové pätky, drevené piliere s jednostranným doskovým obitím. Konštrukcia krovu je drevená sedlová s krytinou z jednoduchých pálených škridlí. Vráta sú zvlakové, podlaha hlinená. Na základe stupňa opotrebovania, stanovujem životnosť odborným odhadom na 75 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1945	4*4	16	18/16=1,125

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
	<b>Spolu</b>	<b>1765</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:  $k_{CU} = 2,435$   
 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	$(1765 + 0 * 1,125)/30,1260$	58,59

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebovania lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	73	2	75	97,33	2,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	58,59 €/m <sup>2</sup> *16,00 m <sup>2</sup> *2,435*0,95	2 168,53
Technická hodnota	2,67% z 2 168,53	57,90

**2.2.4 Plot uličný na parc. č. 25****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	28,00m	170	5,64 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	28,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>36,38 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	33,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:** 28 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 28\*1,2 = 33,60 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$   
**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 uličný na parc. č. 25	1985	33	37	70	47,14	52,86

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(28,00m * 36,38 €/m + 33,60m <sup>2</sup> * 14,44 €/m <sup>2</sup> + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,435 * 0,95	4 353,68
Technická hodnota	52,86 % z 4 353,68 €	2 301,36

## 2.2.5 Studňa na parc. č. 25

Vonkajšia studňa vo dvore rodinného domu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 4,75 m  
**Priemer:** 1 mm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. č. 25	1945	73	27	100	73,00	27,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 4,75\text{m}) * 2,435 * 0,95$	895,41
Technická hodnota	27,00 % z 895,41 €	241,76

## 2.2.6 Prípojka vody na parc. č. 25

Prípojka vody do studne na parc. č. 25.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane návrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 3,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$   
**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. č. 25	1945	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	478,41
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 478,41 \text{ €}$	41,86

**2.2.7 Prípojka plynu na parc. č. 25****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**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:** 5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$   
**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. č. 25	1945	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	163,20
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 163,20 \text{ €}$	14,28

**2.2.8 Elektrická NN prípojka na parc.č. 25****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4\*16 mm\*mm



<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,86 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	6,5 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,435$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka na parc.č. 25	1945	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,435 * 0,95$	222,08
Technická hodnota	8,75 % z 222,08 €	19,43

**2.2.9 Kanalizácia do žumpy na parc. č. 25****ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Kanalizácia
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
<b>Položka:</b>	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	8 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,435$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy na parc. č. 25	1945	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,435 * 0,95$	565,17
Technická hodnota	8,75 % z 565,17 €	49,45

## 2.2.10 Žumpa na parc. č. 25

### 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:**  $5*3,6*2 = 36 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$   
**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. č. 25	1945	73	7	80	91,25	8,75

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,435 * 0,95$	8 983,92
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 8 983,92 \text{ €}$	786,09

## 2.2.11 Vonkajšie schodisko na parcele č. 25

### 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:** 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:** 3,5 bm stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko na parcele č. 25	1945	73	7	80	91,25	8,75

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3,5 bm stupňa * 18,09 €/bm stupňa * 2,435 * 0,95	146,46
Technická hodnota	8,75 % z 146,46 €	12,82

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, č. súp. 157, na parcele č. 25	100 294,29	33 618,93
<b>Drobné stavby</b>		
Hospodárska budova na parc. č. 25	9 675,33	846,59
Dreváreň na parc. č. 26	5 067,20	135,29
Senník na parc. č. 26	2 168,53	57,90
Plot uličný na parc. č. 25	4 353,68	2 301,36
Studňa na parc. č. 25	895,41	241,76
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody na parc. č. 25	478,41	41,86
Prípojka plynu na parc. č. 25	163,20	14,28
Elektrická NN prípojka na parc.č. 25	222,08	19,43
Kanalizácia do žumpy na parc. č. 25	565,17	49,45
Žumpa na parc. č. 25	8 983,92	786,09
Vonkajšie schodisko na parcele č. 25	146,46	12,82
<b>Celkom:</b>	<b>133 013,68</b>	<b>38 125,76</b>

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

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, ktorý sa nachádza v obci Gemerská Ves, okres Revúca, na ulici Hrkáč č. 157 t.j. v širšom centre obce. Obec má 990 obyvateľov (údaj z 31,12,2017), leží v prírodnom prostredí, asi 30 km východne od okresného mesta Rimavská Sobota a 30 km juhovýchodne od okresného mesta Revúca. Hodnotený dom sa nachádza v obytnej časti obce s prevládajúcou individuálnou bytovou výstavbou v blízkom okolí, z inžinierskych sietí je napojený na rozvod elektrickej energie, plynu, vodu čerpá z vlastnej studne a kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti, technický stav, dispozičné riešenie a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 20%. Poloha je pre individuálne bývanie menej vhodná, v blízkosti vodného toku s výrazným vplyvom podzemnej vody na konštrukciu základov objektu a blízke osídlenie marginalizovanými skupinami obyvateľstva. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom č.súp. 157 v k.ú. Gemerská Ves, obec Gemerská Ves je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Je nutná stavebná údržba nehnuteľnosti z dôvodu početných prasklín v múroch a vplyvu podzemnej vody na základy, aby sa zamedzilo neprimeranému zvyšovaniu opotrebenia stavby. Ťarchy viaznúce na nehnuteľnosť sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - je potrebné ho odstrániť	V.	0,030	6	0,18
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,165	10	1,65
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,165	9	1,49
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,165	5	0,83
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				

	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,300	7	2,10
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>52,58</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 52,58 / 180$	0,292
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 38\,125,76 \text{ €} * 0,292$	<b>11 132,72 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

#### POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v okrajovej časti obce Gemerská Ves, ktorá je vzdialená cca 30 km od okresných miest Revúca a Rimavská Sobota. Jedná sa o rovinaté pozemky prístupné z miestnej komunikácie, okolitá zástavba individuálna bytová, z inžinierskych sietí sú dostupné voda, plyn, električka a kanalizácia. Dostupnosť okresného mesta autobusovou alebo individuálnou dopravou nad 15 minút. Ako ponížujúci faktor uvažujem zvýšenú hladinu podzemnej vody vyplývajúcu z blízkosti vodného toku a s tým súvisiace opakované zatápanie podzemného podlažia objektu a nepriaznivý vplyv na základové konštrukcie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
25	zastavané plochy a nádvoria	445	445,00	1/1	445,00
26	záhrada	2652	2652,00	1/1	2652,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>3 097,00</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

Gemerská Ves  
 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	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, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,80 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,50$	0,3648
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,3648$	1,21 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 3\,097,00 \text{ m}^2 * 1,21 \text{ €/m}^2$	<b>3 747,37 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 25	$445,00 \text{ m}^2 * 1,21 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	538,45
parcels č. 26	$2\,652,00 \text{ m}^2 * 1,21 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 208,92
<b>Spolu</b>		<b>3 747,37</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 157 na parc.č. 25, v k.ú. Gemerská Ves, obec Gemerská Ves, okres Revúca, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc. č. 25 a 26, pre účely konkurzného konania.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom, č. súp. 157, na parcele č. 25		0,00	158,60	2
Hospodárska budova na parc. č. 25		0,00	52,40	1
Dreváreň na parc. č. 26		0,00	31,50	1
Senník na parc. č. 26		0,00	16,00	1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	25	445,00
Pozemky	26	2 652,00

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom, č. súp. 157, na parcele č. 25	9 816,73
<b>Drobné stavby</b>	
Hospodárska budova na parc. č. 25	247,20
Dreváreň na parc. č. 26	39,50
Senník na parc. č. 26	16,91
Plot uličný na parc. č. 25	672,00
Studňa na parc. č. 25	70,59
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody na parc. č. 25	12,22
Prípojka plynu na parc. č. 25	4,17
Elektrická NN prípojka na parc.č. 25	5,67
Kanalizácia do žumpy na parc. č. 25	14,44
Žumpa na parc. č. 25	229,54
Vonkajšie schodisko na parcele č. 25	3,74
<b>Spolu stavby</b>	<b>11 132,72</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 25 (445 m <sup>2</sup> )	538,45
Pozemky - parc. č. 26 (2 652 m <sup>2</sup> )	3 208,92
<b>Spolu pozemky (3 097,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 747,37</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>14 880,09</b>

<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>14 900,00</b>
--------------------------------------	------------------

**Slovom: Štrnásťtisícdeväťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 02.08.2018

Ing. Ivan Kvasna



## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Výpis z listu vlastníctva
- 4.2 Informatívna kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Čestné prehlásenie o veku domu
- 4.5 Schematický náčrt pre potreby výpočtu zastavanej plochy
- 4.6 Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915421. Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 025/2018. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.