

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, L. Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad
0902 314 200
znalec.posudky@centrum.sk
evidenčné číslo znalca: **914879**

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo objednávky: D 701217 zo dňa 06.10.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 49/2017

Vo veci:

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností : **Rodinný dom s.č. 258** s príslušenstvom na pozemku parc. č. 1448 a **pozemok parc. č. 1448** v k.ú. **Hel'pa** ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh): 37 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5ks + 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom s.č. 258 s príslušenstvom na pozemku parc. č. 1448 a pozemok parc. č. 1448 v k.ú. Heľpa ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

2. Dátum vyžiadania posudku:

06.10.2017

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

27.10.2017 - dátum obhliadky

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

11.11.2017 - dátum vypracovania znaleckého posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka D 701217 zo dňa 06.10.2017

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 309 k.ú. Heľpa zo dňa 26.10.2017 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č. 4737 k.ú. Heľpa zo dňa 01.11.2017 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností (parcela registra "C" č. 1447/3) k.ú. Heľpa zo dňa 01.11.2017 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č. 4775 k.ú. Heľpa zo dňa 01.11.2017 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Heľpa, zo dňa 26.10.2017, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie číslo: ÚP-1971/81 Ka vydané ONV odborom územného plánovania v Banskej Bystrici, dňa 02.10.1981
- Výkres "Plán rodinného domu - dvojbytovky" (Základy, Prízemie, Poschodie) zo dňa 01.09.1977
- Poznámky znalca z obhliadky nehnuteľností zo dňa 27.10.2017
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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

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 platnom znení.
- 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 platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

- 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 platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, nie je možnosť získania štatisticky významného súboru objektov vhodných na porovnanie v danom mieste a čase.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2017. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 15.70, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na *liste vlastníctva*:

č. 309 v k.ú. Heľpa, obec Heľpa, okres Brezno

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1448	322	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
258	1448	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Bošefa Jozef r. Bošefa, Furtačka 258/22, Heľpa, SR	1 / 1
Dátum narodenia :	29.07.1970	

Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 594/14-9 zo dňa 1.8.2014 na nehnuteľnosti: rod. dom s.č. 258 na C-KN 1488 a parc. C-KN 1448. (JUDr. Ján Debnár, Štúrova 784/52, Detva) - P 590/14, zapísané 8.8.2014.
Poznámka	Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. EX 401/13 zo dňa 14.5.2013 na nehnuteľnosti: parcela C-KN č. 1448 a rodinný dom s.č. 258 na par. C-KN č. 1448 (JUDr. Ján Debnár, Štúrova 784/52, Detva)- čz 129/13
Poznámka	Začatie výkonu záložného práva veriteľom DDM Invest I AG., Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko, IČO: CHE-113.863.850, formou dobrovoľnej dražby.
Titul nadobudnutia	D 1625/92 ZO DNA 21.8.92 - (PVZ 2/93)

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva a k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. V 97/10 v prospech DDM Invest I AG, Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko, IČO: CHE-113.863.850, na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: rod. dom s.č. 258 na parc. C KN č. 1448 a parc. C KN č. 1448.
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 591/13-26 zo dňa 1.7.2014 na nehnuteľnosti: rod. dom s.č. 258 na C-KN 1488 a parc. C-KN 1448. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen) - Z 2229/14, zapísané 7.7.2014.
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 591/13 zo dňa 1.7.2014 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen)- zapísané 8.7.2014
- 1 Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 594/14-14 zo dňa 2.9.2014 na nehnuteľnosti: parc. C-KN 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C-KN 1488 a . (JUDr. Ján Debnár, Štúrova 784/52, Detva) , zapísané 9.9.2014, Z 3047/14.
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5240/2014 zo dňa 5.11.2014 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Dagmar Kováčová, Šoltésovej 14, Bratislava)- zapísané 11.11.2014
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 7917/14 zo dňa 12.3.2015 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (Súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová, 1. mája 1053, Vrábľa), zapísané 24.3.2015.
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 21/2015 zo dňa 16.4.2015 na parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Juraj Kašínský, Kukučínova 18, Banská Bystrica) Zapísané 23.4.2015.
- 1 Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 52/2016 zo dňa 23.05.2016 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná Trieda 93, Košice), zapísané 26.05.2016.
- 1 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 658/2016 zo dňa 21.3.2017 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (Súdny exekútor JUDr. Kamil Liška, Grösslingová 62, Bratislava 1), zapísané 28.3.2017.
- 1 - Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva EX 1062/2017-4 zo dňa 20.06.2017 na nehnuteľnosti: rod.dom s.č.258 na C-KN 1448 a parc. C-KN 1448. (Mgr. Martin Petruška, Kukorelliho 1505/50, Humenné), Z-2049/17, zápis 27.06.2017.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.10.2017 za účasti znalca a majiteľa nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 27.10.2017. Ohodnotenie rodinného domu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.10.2017.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatel'om nebola poskytnutá kompletná projektová dokumentácia, len výkres (základy, prízemie, poschodie). Skutkový stav bol zistený meraním a schématické nákresy tvoria prílohy tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Rozdiely:

Hospodárska budova s garážou nie je zakreslená v katastrálnej mape a nemá pridelené súpisné číslo, zároveň sa nachádza aj na susednom pozemku (parc. E-ÚO č. 6497, ktorá leží v parc. C-KN č. 1447/3), ktorý je vo vlastníctve Karolíny Bošellovej, v správe Slovenského pozemkového fondu.

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

Stavby:

- Rodinný dom s.č. 258

- Hospodárska budova s garážou bez s.č.

Pozemky:

- parc. C-KN č. 1448 - Zastavané plochy a nádvorcia o výmere 322 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

-

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 258 na pozemku parc.č. 1448

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č. 258 je osadený na mierne svahovitom teréne na pozemku parc. č. 1448 v k.ú. Heľpa. Situovaný je v zástavbe rodinných domov ako samostatne stojaci. Je čiastočne podpivničený a má dve nadzemné podlažia. Zastrešený je sedlovou strechou, kde sa nachádza neobytný povalový priestor. Rodinný dom je riešený ako dvojgeneračný, na poschodí je príprava na kuchyňu, WC a kúpeľňu, avšak v súčasnosti nie sú funkčné. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 1981 a nachádza sa v pôvodnom stave.

Dispozičné riešenie:

1. PP (suterén): schodisko, kotolňa, sklad, pivnica

1. NP (prízemie): predsieň, schodisko, kuchyňa, komora, detská izba, WC, kúpeľňa, spálňa, obývačka

2. NP (poschodie): predsieň, schodisko, kuchyňa, komora, detská izba, WC, kúpeľňa, spálňa, obývačka

Poznámka znalca:

Kuchyňa, WC a kúpeľňa na 2.NP v súčasnosti neslúžia svojmu účelu, nenachádzajú sa v nich zariaďovacie predmety.

Hlavné stavebné konštrukcie a technické vybavenie:

- Základy: 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie:
 - 1. PP - z monolitického betónu;
 - 1. NP, 2. NP - murované z iných materiálov (tzv. "kváder") v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm;
- Deliace konštrukcie: 1. PP, 1. NP, 2. NP - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie – stropy:
 - 1. PP, 1. NP, 2. NP - s rovným podhl'adom betónové monolitické
- Schodisko: 1. PP, 1. NP, 2. NP - mramor
- Strecha – krovy: 2. NP - väznicové sedlové
- Krytiny strechy na krove: 2. NP - azbestocementové šablóny na debnení
- Klampiarske konštrukcie strechy: 2. NP - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky: 1. PP, 1. NP, 2. NP - striekaný brizolit
- Obklady fasád: 1. PP - obklady keramické
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky:
 - 1. PP, 1. NP, 2. NP - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Vnútorné obklady:
 - 1. NP - prevažnej časti kúpeľne min.do 1,35 m výšky; 1. NP - vane; 1. NP - WC min. do výšky 1 m
 - 1. NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov – dvere: 1. PP, 1. NP, 2. NP - hladké plné alebo zasklené
- Okná: 1. PP - jednoduché alebo zdvojené drevené
 - 1. NP, 2. NP - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň):
 - 1. NP, 2. NP - podlahoviny gumové, z PVC, lino
- Dlažby a podlahy ost. miestností: 1. PP - cementový poter, tehlová dlažba; 1. NP - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň: 1. PP, 1. NP - drezové umývadlo ocel'ové smaltované
 - 1. NP - plynový sporák, sporák na propán-bután; 1. NP - odsávač pár
 - 1. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní: 1. NP - vaňa ocel'ová smaltovaná; 1. NP - umývadlo
- Vodovodné batérie: 1. PP, 1. NP, 2. NP - ostatné; 1. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. NP - pákové nerezové
- Záchod: 1. NP - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie (v súčasnosti sa nepoužíva):
 - 1. NP, 2. NP - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Zdroj vykurovania: 1. PP, 1. NP, 2. NP - lokálne - na tuhé palivá obyčajné
- Vnútorné rozvody vody:
 - 1. PP, 1. NP, 2. NP - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja

- Zdroj teplej vody:

1. PP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním

- Vnútorne rozvody kanalizácie: 1. PP, 1. NP, 2. NP - kameninové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov):

1. PP, 2. NP - svetelná; 1. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. NP - s poistkami

Napojenie na inžinierske siete:

Rodinný dom je napojený na verejný vodovod a kanalizáciu. NN prípojka je vzdušná.

Technický stav:

Objekt domu sa nachádzal, v čase obhliadky, v primeranom technickom stave k svojmu veku, bez viditeľného poškodenia prvkov dlhodobej životnosti ako aj bez viditeľných technických porúch. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie predpokladám základnú životnosť objektu: 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1981	10,50*5,95	62,48	120/62,48=1,921
1. NP	1981	10,50*11,00	115,5	120/115,5=1,039
2. NP	1981	10,50*11,00	115,5	120/115,5=1,039

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	40
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.1 mramor, pieskovec	250
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, ocel'ohliníkové	690
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5065

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	Spolu	140

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.1 mramor, pieskovec	250
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5085

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	797

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krovy	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.1 mramor, pieskovec	250
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5320

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	190

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,382$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(5065 + 140 * 1,921)/30,1260	177,05
1. NP	(5085 + 797 * 1,039)/30,1260	196,28
2. NP	(5320 + 190 * 1,039)/30,1260	183,14

TECHNICKÝ STAV

Začiatok užívania: 1981
 Vek: 2017-1981 = 36

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1981	36	64	100	36,00	64,00
1. NP	1981	36	64	100	36,00	64,00
2. NP	1981	36	64	100	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1981		
Východisková hodnota	177,05 €/m ² *62,48 m ² *2,382*0,95	25 032,39
Technická hodnota	64,00% z 25 032,39	16 020,73
1. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	196,28 €/m ² *115,50 m ² *2,382*0,95	51 300,71
Technická hodnota	64,00% z 51 300,71	32 832,45
2. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	183,14 €/m ² *115,50 m ² *2,382*0,95	47 866,38
Technická hodnota	64,00% z 47 866,38	30 634,48

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	25 032,39	16 020,73
1. nadzemné podlažie	51 300,71	32 832,45
2. nadzemné podlažie	47 866,38	30 634,48
Spolu	124 199,48	79 487,66

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova s garážou bez s.č. na pozemku parc.č. 1448 a parc.č. 1447/3

POPIS STAVBY

Hospodárska budova s garážou je postavená na pozemku parc.C-KN č. 1448 a parc.C-KN č. 1447/3. Základy tvoria základové pásy, nosná konštrukcia murovaná z tzv. "kvádrov", krov je sedlový, strop tvorí podhl'ad krovu, krytina je z azbestocementových šablón, podlahu tvorí betónová mazašina, fasáda je brizolitová, dvere drevené, vnútorné omietky hrubé, elektroinštalácia je svetelná. Dreváreň bola zohotovená v roku 1981. Životnosť uvažujem: 80 rokov.

Poznámka znalca:

Hospodárska budova s garážou nie je zakreslená v katastrálnej mape a nemá pridelené súpisné číslo, zároveň sa nachádza aj na susednom pozemku (parc. E-ÚO č. 6497, ktorá leží v parc. C-KN č. 1447/3), ktorý je vo vlastníctve Karolíny Bošellovej, v správe Slovenského pozemkového fondu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1981	7,35*4,45	32,71	18/32,71=0,550

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	

18.3 svetelná a motorická - poistky	245
Spolu	4705

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4705 + 0 * 0,550) / 30,1260$	156,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1981	36	44	80	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156,18 \text{ €/m}^2 * 32,71 \text{ m}^2 * 2,382 * 0,95$	11 560,36
Technická hodnota	$55,00\% \text{ z } 11 560,36$	6 358,20

2.2.2 Plot západný s vrátkami

Plot pozostáva z drevených latí na drevených zvlakoch a oceľových stĺpikoch, kotvených do betónového základu s podmurovkou, výška výplne 175 cm. Súčasťou plotu sú jedny plotové vrátka drevenej stolárskej konštrukcie. Oplotenie lícuje s rodinným domom s.č.258 a oddeluje dvor od ulice so západnej strany. Realizovaný bol v roku 2017. Celkovú životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,10m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	21,18m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 12,10 m

Pohľadová plocha výplne: $12,10 * 1,75 = 21,18 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$ 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 západný s vrátkami	2017	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,10\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,18\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,382 * 0,95$	2 160,03
Technická hodnota	100,00 % z 2 160,03 €	2 160,03

2.2.3 Plot severný s vrátami

Plot pozostáva z drevených latí na drevených zvlakoch a oceľových stĺpkoch, kotvených do betónového základu bez podmurvky, výška výplne 175 cm. Súčasťou plota sú jedny plotové vrátka drevenej stolárskej konštrukcie a zároveň oplotenie slúži ako vrata pre vstup automobilov na dvor. Oplotenie lícuje s rodinným domom s.č.258 a oddeľuje dvor od ulice so severnej strany.

Realizovaný bol v roku 2002. Celkovú životnosť stanovujem na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	3,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	6,13m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vrata:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 3,50 m

Pohľadová plocha výplne: $3,50 * 1,75 = 6,13 \text{ m}^2$ Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$ Koefficient 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 severný s vrátami	2002	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 6,13\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,382 * 0,95$	754,94
Technická hodnota	70,00 % z 754,94 €	528,46

2.2.4 Vodovodná prípojka

Jedná sa o prípojku vody z obecného vodovodu po hranu rodinného domu. Prevedená je z oceleového potrubia DN 40 mm o dĺžke 3,00 m.

Zhotovená bola v roku 1981. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceleového potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1981	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	405,62
Technická hodnota	28,00 % z 405,62 €	113,57

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Jedná sa o prípojku kanalizácie od obecnej kanalizácie po napojenie rodinného domu. Prevedená je z PVC potrubia DN 150 mm o dĺžke 26,00 m. Prípojka prechádza cez pozemky parc. C-KN č. 1448, parc. E-ÚO č. 6497 a parc. C-KN č. 1447/1.

Zhotovená bola v roku 2014. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

Poznámka znalca:

Kanalizačná prípojka je vedená cez susedné pozemky (parc. E-ÚO č. 6497 a parc. C-KN č. 1447/1), ktoré nie sú vo vlastníctve majiteľa ohodnocovaného rodinného domu s.č. 258. Parcela E-ÚO č. 6497, ktorá leží v parcele C-KN č. 1447/3 je vo vlastníctve Karolíny Bošelovej, v správe Slovenského pozemkového fondu a parcela C-KN č. 1447/1 je vo vlastníctve Marty Martincovej rod. Bošelovej.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 855/30,1260 = 28,38 €/bm
Počet merných jednotiek: 26,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2014	3	47	50	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$	1 669,75
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 1\,669,75 \text{ €}$	1 569,57

2.2.6 Elektrická prípojka

Jedná sa o NN prípojku z elektrickej siete po napojenie rodinného domu. Je vzdušná, jeden kábel Al 4x16mm o dĺžke 10,0 m.

Zhotovená bola v roku 1981. Životnosť uvažujem: 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody

Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm

Počet merných jednotiek: 10,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$

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 [%]
Elektrická prípojka	1981	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,382 * 0,95$	217,92
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 217,92 \text{ €}$	61,02

2.2.7 Vonkajšie schodisko

Vonkajšie schodisko tvorí vstup do rodinného domu a slúži na vyrovnanie výškového rozdielu. Jedná sa o železobetónové schodisko z povrchovou úpravou z terazzovej dlažby.

Realizované bolo v roku 1981. Životnosť: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	5*1,00 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,382$
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	1981	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,382 * 0,95$	144,60
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 144,60 \text{ €}$	57,84

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy tvoria chodník / vstup do rodinného domu zo západnej strany a taktiež chodník z východnej strany k vonkajšiemu schodisku. Chodníky sú taktiež z terazzovej dlažby.

Realizované boli v roku 1981. Životnosť uvažujem: 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka:	8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$8,00 * 1,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,382$
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 [%]
Spevnené plochy	1981	36	24	60	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,382 * 0,95$	330,56
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 330,56 \text{ €}$	132,22

2.2.9 Altánok

Altánok je postavený medzi rodinným domom a hospodárskou budovou. Konštrukcia je drevená na betónovej platni, strecha je sedlová pokrytá škridlou.
Realizovaný bol v roku 1995. Životnosť: 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,00 * 2,50 = 7,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	1995	22	18	40	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,382 * 0,95$	1 757,76
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 1 757,76 \text{ €}$	790,99

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 258 na pozemku parc.č. 1448	122 399,82	78 335,88
Hospodárska budova s garážou bez s.č. na pozemku parc.č. 1448 a parc.č. 1447/3	11 560,36	6 358,20
Plot západný s vrátkami	2 160,03	2 160,03
Plot severný s vrátkami	754,94	528,46
Celkom za Ploty	2 914,97	2 688,49
Vodovodná prípojka	405,62	113,57
Kanalizačná prípojka	1 669,75	1 569,57
Elektrická prípojka	217,92	61,02
Vonkajšie schodisko	144,60	57,84
Spevnené plochy	330,56	132,22
Altánok	1 757,76	790,99
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 526,21	2 725,21
Celkom:	141 401,36	90 107,78

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súp. č. 258 sa nachádza v intraviláne obce Heľpa na mierne svahovitom pozemku parc. č. 1448 na ulici Furtačka č. 22. Rodinný dom je čiastočne podpivničený a má dve nadzemné podlažia. Rodinný dom je umiestnený v severnej časti obce.

Obec Heľpa v ktorej sa rodinný dom nachádza, s počtom obyvateľov cca 2600, má pomerne dobre vybudovanú občiansku vybavenosť - obecný úrad, základná škola s materskou školou, knižnica, pošta, zdravotné stredisko, kostol, futbalové ihrisko, hotel, penzióny, malé obchodné jednotky, sú to lokalizovaní aj drobní živnostníci. Má vybudovanú sieť technickej infraštruktúry - vodovod, kanalizáciu, plyn, elektrorozvody.

Heľpa je rázovitá horehronská dedina, ktorá leží v ochrannom pásme troch národných parkov - Nízke Tatry, Muránska planina a Slovenský raj. Vzdialenosť od okresného mesta Brezno je cca 27 km, jazda autom trvá približne 25 minút. Dopravné spojenie je autobusovou ako aj vlakovou dopravou.

V dobrej pešej dostupnosti sú objekty občianskeho vybavenia - základná škola, materská škola, obchody. V lokalite v ktorej sa rodinný dom nachádza sú vybudované inžinierske siete: vodovod, kanalizácia, plyn, električka. Orientácia obytných miestností je prevažne na západ. Svojou polohou a stavebno - technickým stavom vyhovuje účelu využitia ako rodinný dom. Lokalita v ktorej sa rodinný dom nachádza je trvale začlenená do územného plánu obce Heľpa a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O rodinné domy v tejto lokalite je v súčasnosti záujem nižší ako ponuka.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Je možné prenajímať ho inej fyzickej a právnickej osobe celoročne, ako aj užívať pre vlastné bytové účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním ohodnocovaného rodinného nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľstva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, vek a typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, kvalite použitých materiálov je vo výpočte zvolený na úrovni **0,315** ktorá zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty murovaných rodinných domov v obci Heľpa v danom čase. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,315

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,315 + 0,630)	0,945
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,630
III. trieda	Priemerný koeficient	0,315
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,173
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,315 - 0,284)	0,032

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,173	13	2,25
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,315	30	9,45
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,630	8	5,04
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,945	7	6,62
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,315	6	1,89
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,315	10	3,15
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,173	9	1,56
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,630	6	3,78
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,315	5	1,58
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,945	6	5,67
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,315	7	2,21
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,315	7	2,21
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,315	10	3,15
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,315	8	2,52
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,630	9	5,67
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,315	8	2,52
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,032	7	0,22
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,032	4	0,13
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,315	20	6,30
	Spolu			180	65,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 65,9 / 180$	0,366
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 91\,259,56 \text{ €} * 0,366$	33 401,00 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 zastavané plochy a nádvoría

POPIS

Jedná sa o pozemok parc. C-KN č. 1448 v k.ú. Heľpa. Pozemok je mierne svahovitý a je z časti zastavaný rodinným domom s.č. 258. Nachádza sa na ňom aj hospodárska budova a altánok, taktiež tvorí dvor k rodinnému domu. Napojenie na všetky obecné inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrina a telefón. Prístup z cesty (obecnej komunikácie). Základná občianska vybavenosť.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1448	zastavané plochy a nádvoría	322	322,00	1/1	322,00

Obec:

Heľpa

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,85
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
k _d koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80
k _r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,45 * 2,80 * 1,00	3,3734
Jednotková hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 3,3734	11,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HPOZ} = M * VŠ _{HMJ} = 322,00 m ² * 11,20 €/m ²	3 606,40 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 33 401,00 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 3 606,40 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 258 na pozemku parc.č. 1448	29 092,48
Hospodárska budova s garážou bez s.č. na pozemku parc.č. 1448 a parc.č. 1447/3	2 327,10
Plot západný s vrátkami	790,57
Plot severný s vrátkami	193,42
Spolu za Ploty	983,99
Vodovodná prípojka	41,57
Kanalizačná prípojka	574,46
Elektrická prípojka	22,33
Vonkajšie schodisko	21,17
Spevnené plochy	48,39
Altánok	289,50
Spolu za Vonkajšie úpravy	997,43
Pozemky	
zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1448 (322 m ²)	3 606,40
Spolu VŠH	37 007,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	37 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 37 000,00 €

Slovom: Tridsaťsedemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viazne ťarcha:

Záložné právo zo zmluvy o zriadení záložného práva a k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. V 97/10 v prospech DDM Invest I AG, Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko, IČO: CHE-113.863.850, na zabezpečenie úveru na nehnuteľnosti: rod. dom s.č. 258 na parc. C KN č. 1448 a parc. C KN č. 1448.
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 591/13-26 zo dňa 1.7.2014 na nehnuteľnosti: rod. dom s.č. 258 na C-KN 1488 a parc. C-KN 1448. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen) - Z 2229/14, zapísané 7.7.2014.
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 591/13 zo dňa 1.7.2014 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Jozef Ďurica, Borovianska 17, Zvolen)- zapísané 8.7.2014
Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 594/14-14 zo dňa 2.9.2014 na nehnuteľnosti: parc. C-KN 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C-KN 1488 a . (JUDr. Ján Debnár, Štúrova 784/52, Detva) , zapísané 9.9.2014, Z 3047/14.
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 5240/2014 zo dňa 5.11.2014 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Dagmar Kováčová, Šoltésovej 14, Bratislava)- zapísané 11.11.2014
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 7917/14 zo dňa 12.3.2015 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (Súdny exekútor JUDr. Anetta Demešová, 1. mája 1053, Vrábľa), zapísané 24.3.2015.
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 21/2015 zo dňa 16.4.2015 na parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Juraj Kašínský, Kukučínova 18, Banská Bystrica) Zapísané 23.4.2015.
Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 52/2016 zo dňa 23.05.2016 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná Trieda 93, Košice), zapísané 26.05.2016.
Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 658/2016 zo dňa 21.3.2017 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 1448 a rod. dom s.č. 258 na parc. C- KN č. 1448. (Súdny exekútor JUDr. Kamil Liška, Grösslingová 62, Bratislava 1), zapísané 28.3.2017.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva EX 1062/2017-4 zo dňa 20.06.2017 na nehnuteľnosti: rod.dom s.č.258 na C-KN 1448 a parc. C-KN 1448. (Mgr. Martin Petruška, Kukorelliho 1505/50, Humenné), Z-2049/17, zápis 27.06.2017.

+ iné riziká:

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 594/14-9 zo dňa 1.8.2014 na nehnuteľnosti: rod. dom s.č. 258 na C-KN 1488 a parc. C-KN 1448. (JUDr. Ján Debnár, Štúrova 784/52, Detva) - P 590/14, zapísané 8.8.2014.
Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. EX 401/13 zo dňa 14.5.2013 na nehnuteľnosti: parcela C-KN č. 1448 a rodinný dom s.č. 258 na par. C-KN č. 1448 (JUDr. Ján Debnár, Štúrova 784/52, Detva)- čz 129/13
Začatie výkonu záložného práva veriteľom DDM Invest I AG., Schochenmühlestrasse 4, 6340 Baar, Švajčiarsko, IČO: CHE-113.863.850, formou dobrovoľnej dražby.

V Poprade dňa 11.11.2017

Ing. Alena Pethöová

IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka D 701217 zo dňa 06.10.2017 **strana 26**
- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 309 k.ú. Heľpa zo dňa 26.10.2017 , vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava **strana 28**
- 3, Informatívna kópia z mapy, k.ú. Heľpa, zo dňa 26.10.2017, vytvorená cez katastrálny portál **strana 30**
- 4, Kolaudačné rozhodnutie číslo: ÚP-1971/81 Ka vydané ONV odborom územného plánovania v Banskej Bystrici, dňa 02.10.1981 **strana 31**
- 5, Schématický nákras suterénu (pôdorys 1.PP) **strana 32**
- 6, Schématický nákras prízemnia (pôdorys 1.NP) **strana 33**
- 7, Schématický nákras poschodia (pôdorys 2.NP) **strana 34**
- 8, Fotodokumentácia **strana 35**

1, Objednávka D 701217 zo dňa 06.10.2017

2, Výpis z katastra nemovitostí, z listu vlastnictva č. 309 k.ú. Heřpa zo dňa 26.10.2017

3, Informatívna kópia z mapy, k.ú. Heľpa, zo dňa 26.10.2017

4, Kolaudačné rozhodnutie číslo: ÚP-1971/81 Ka vydané ONV odborom územného plánovania v Banskej Bystrici, dňa 02.10.1981

5, Schématický nákres suterénu (pôdorys 1.PP)

6, Schématický nákres prízemí (pôdorys 1.NP)

7, Schématický nákres poschodia (pôdorys 2.NP)

Príloha č. 8 : FOTODOKUMENTÁCIA



Rodinný dom s.č. 258
(južný pohľad)



Rodinný dom s.č. 258
(severná strana)



Rodinný dom s.č. 258
(južná strana)



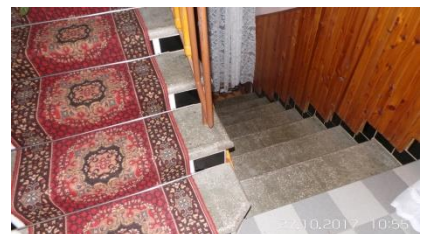
Hospodárska budova s garážou



Altánok



Plot západný s vrátkami



Mramorové schodisko



Bojler (1.PP)



Lokální zdroj tepla (1.NP)



Lokální zdroj tepla (2.NP)



WC (1.NP)



Vaňa + Umývadlo (1.NP)



Kuchynská linka (1.NP)



Izba



Drezové umývadlo (1.PP)



Sporák na tuhé palivo (1.PP)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 265 zo dňa 22.10.2012 pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvia 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca **914879**.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod poradovým číslom **49/2017**.

Ing. Alena Pethöová