

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s. (dražobík)

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 07.02.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 209/2019

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 40 postaveného na parc. č. 310/5 príslušenstvom a pozemkami parc. CKN č. 310/5, 310/22, 310/26 v k. ú. Martinová, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra.

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 07.02.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 40 postaveného na parc. č. 310/5 príslušenstvom a pozemkami parc. ČKN č. 310/5, 310/22, 310/26 v k. ú. Martinová, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 05.03.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.06.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.02.2020
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke záložného práva zo dňa 10.02.2020
- Oznámenie (potvrdenie), vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 19.05.2016
- Potvrdenie o existencii stavby a jej účelu využitia, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 20.05.2016
- Oznámenie k drobnej stavbe, č. 198/2015, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 08.10.2015
- Oznámenie k drobnej stavbe, č. 223/2015, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 05.11.2015
- Oznámenie k drobnej stavbe, č. 222/2015, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 05.11.2015
- Schematický pôdorys rodinného domu a garáže

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 826 k. ú. Martinová zo dňa 11.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Martinová zo dňa 11.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a náčrt skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína 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:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 826 v k. ú. Martinová. 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.
310/ 5	559	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
310/ 22	591	záhrada	4	1		
310/ 26	33	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

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

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
40	310/ 5	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 Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Kéryová Veronika r. Kéryová, Martinová 40, Martinová, PSČ 951 88, SR 1 / 1
Dátum narodenia : 22.03.1993

Poznámka

Začatie výkonu záložného práva veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) zavkladovaného pod V 6433/16 formou predaja zálohu na dobrovoľnej dražbe nehnuteľností registra "C" - parc.č.310/5, 310/22, 310/26, rodinný dom s.č.40 na parc.č.310/5, podľa P 755/19 - 78/19
Kúpna zmluva V 4020/16 -52/16
(C) parc.č.310/5, 310/22, 310/26, rodinný dom s.č.40 na parc.č. 310/5)

Titul nadobudnutia**ČASŤ C: ĎALŠIE**

Por.č.:

1 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava (IČO: 00 151 653) podľa V 6433/16 zo dňa 19.7.2016 na nehnuteľnosti registra "C" - parc.č.310/5, 310/22, 310/26, rodinný dom s.č.40 na parc.č. 310/5-85/16

1

Exekučný príkaz EX 306 EX 1/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti registra "C" - parc.č.310/5, 310/22, 310/26, rodinný dom s.č.40 na parc.č.310/5 (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LL.M) v prospech oprávneného Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava (IČO: 31 340 890) podľa Z 2980/20 - 16/20

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľnosti spojená s miestnym šetrením sa konala dňa 05.03.2020 za účasti vlastníčky nehnuteľnosti. V rámci obhliadky bola nehnuteľnosť zameraná a vyhotovená bola fotodokumentácia.

d) Technická dokumentácia:

Predložené boli schematické pôdorysy nehnuteľností, ktoré boli porovnané so skutkovým stavom obhliadkou a zameraním nehnuteľnosti. rozdiely zistené neboli.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Rodinný dom, súp. č. 40, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Garáž, parc. č. 310/26, k.ú. Martinová

Ploty

Uličný plot, parc. č. 310/5, k. ú. Martinová

Bočný plot, parc. č. 310/5, 310/22, k.ú. Martinová

Studňa, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Vonkajšie úpravy

Prípojka vody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Vodomerná šachta, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Prípojka kanalizácie, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Prípojka NN, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Spevnené plochy, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Predložené schody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Pozemky

Pozemok k.ú. Martinová - parc. č. 310/5 (559 m²)

Pozemok k.ú. Martinová - parc. č. 310/22 (591 m²)

Pozemok k.ú. Martinová - parc. č. 310/26 (33 m²)

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, súp. č. 40, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Hodnoteným je rodinný dom súp. č. 40, ktorý je postavený pozemku parc. č. 310/2 v k.ú. Martinová, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra.

Podľa potvrdenia obce Lúčnica nad Žitavou zo dňa 19.05.2016 bol rodinný dom postavený (daný do užívania) v roku 1975.

Rodinný dom je samostatne stojaci, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím, pôdorysného tvaru písmena "L", zastrešený zalomenou valbovou strechou. V podkroví je manzardová miestnosť s balkónom, ostatná časť povalového priestoru je neobytná.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom pozostáva z jednej bytovej jednotky. Vstup do rodinného domu je zo západnej strany po predložených schodoch, vedľajší vstup z dvora z východnej strany.

V suteréne je jedna miestnosť, na prízemí sú tri izby, kuchyňa, kotolňa, chodba, kúpeľňa s WC a schodiskový priestor do podkrovia a do pivnice. V podkroví je jedna miestnosť.

Stavebnotechnické riešenie:

Vstup do 1. PP je zo schodiskového priestoru po drevených schodoch bez podstupníc. Stavba je osadená v hĺbke do 2,0 m. Nosné obvodové murivo suterénu je z monolitického betónu s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, strop monolitický železobetónový s rovným podhlľadom, dve podstropné plastové okná. Podlaha je hrubá betónová. V suteréne je rozvod svetelnej elektroinštalácie.

Stavba je založená na betónových základových pásoch s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Podmurovka je murovaná omietaná, priemerne do výšky 50 cm. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly hr. do 45 cm, deliace konštrukcie sú tehlové hr. 30 cm a 15 cm. Strop je keramický s rovným podhlľadom, znížený sadrokartónom v kuchyni a v chodbe so zabudovanými stropnými svietidlami. Strecha je zalomená valbová, konštrukciu strechy tvorí drevený tesársky krov, stojatá stolica. Strešná krytina je pálená dvojdrážková, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, okenné parapety z eloxovaného hliníkového plechu. Vonkajšie omietky brizolitové. Vnútorne omietky a stierky sú jemnozrnné vápenné. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami. Dvere sú plné a zasklené dyhované, osadené do kovových zárubní. Vchodové dvere sú plastové.

Podlahy izieb, chodby a kuchyne tvoria laminátové veľkoplošné parkety, v kúpeľni a v kotolni je keramická dlažba.

V kuchyni je kuchynská linka z materiálov na báze dreva, nerezové umývadlo s pákovou batériou, plynový šporák elektrickou rúrou.

V kúpeľni je rohová plastová vaňa s pákovou batériou so sprchou, keramické umývadlo s pákovou výtokovou batériou, WC splachovacie s dolnou keramickou nádržkou. Keramická dlažba a obklad stien do 1,50 m.

Vykurovanie je ústredné teplovodné, v kotolni je nainštalovaný plynový kondenzačný kotol zn. Protherm Gepar so zásobníkovým ohrevom TUV Protherm, radiátory plechové panelové Korad. Vnútorne rozvody ZTI sú plastovým potrubím. Elektroinštalácia je pod omietkou, CU vodiče, svetelná a motorická, ističe.

V podkroví je manzardová miestnosť s balkónom, ktorá nie je stavebne dokončená, je prístupná dreveným schodiskom bez podstupníc z 1. nadzemného podlažia. Zvislé konštrukcie podkrovia sú murované z tehlových materiálov hr. do 45 cm, bez vnútorných povrchových úprav, strop je drevený trámový s rovným podhlľadom. Okno a balkónové dvere plastové s izolačným dvojsklom, podlaha betónová s PVC, radiátor Korad, elektroinštalácia je svetelná. Balkón do 5 m² nášľapná vrstva terazzová dlažba.

Na objekte rodinného domu boli v roku 2015 zrealizované stavebné úpravy pričom boli vymenené viaceré prvky krátkodobej životnosti - nové podlahové vrstvy s hydroizoláciou, výmena okien, výmena vnútorných rozvodov ZTI, zariaďovacích predmetov, kuchynskej linky, elektroinštalácie, nové vnútorné povrchové úpravy stien, sadrokartónové stropy a výmena a opravy iných prvkov krátkodobej životnosti.

Celkovo je objekt v dobrom stavebnotechnickom stave, avšak pravdepodobne v dôsledku nainštalovania plastových okien sa v izbách vyskytujú plesne, strecha v niektorých miestach mierne zateká, v niektorých miestach sú poškodené podlahové krytiny. Rodinný dom vyžaduje vykonanie menších opráv a údržbu.

Vzhľadom na vykonané stavebné úpravy som pre výpočet opotrebenia použila analytickú metódu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1975	1,2*(4,40*5,40)	28,51	120/28,51=4,209
1. NP	1975	11,65*9,60+8,15*1,65	125,29	120/125,29=0,958
1. Podkrovie	1975	1,2*(6,00*5,00+4,40*1,80)	45,5	120/45,5=2,637

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
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
14	Fasádne omietky	
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4420

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530

19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.2 bm)	231
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35

	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1346

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
	Spolu	4080

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
	Spolu	105

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4420 + 0 * 4,209)/30,1260$	146,72
1. NP	$(7730 + 1346 * 0,958)/30,1260$	299,39
1. Podkrovie	$(4080 + 105 * 2,637)/30,1260$	144,62

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,95	1975	150	45	1,79
2	Zvislé konštrukcie	21,82	1975	100	45	9,82
3	Stropy	13,71	1975	100	45	6,17
4	Zastrešenie bez krytiny	5,39	1975	100	45	2,43
5	Krytina strechy	5,78	1975	60	45	4,34
6	Klmpiarske konštrukcie	0,75	2015	50	5	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,23	2015	50	5	0,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,59	1975	60	45	1,94
9	Vnútorné keramické obklady	0,95	2015	30	5	0,16
10	Schody	1,96	1975	70	45	1,26
11	Dvere	2,23	2015	50	5	0,22
12	Vráta	0,00	1975	0	0	0,00
13	Okná	7,27	2015	50	5	0,73
14	Povrchy podláh	4,83	2015	30	5	0,81
15	Vykurovanie	8,53	2015	50	5	0,85
16	Elektroinštalácia	4,19	2015	50	5	0,42

17	Bleskozvod	0,00	1975	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,95	2015	50	5	0,10
19	Vnútorná kanalizácia	0,17	2015	50	5	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,30	2015	50	5	0,03
21	Ohrev teplej vody	0,56	2015	30	5	0,09
22	Vybavenie kuchýň	3,03	2015	30	5	0,51
23	Hygienické zariadenia a WC	1,29	2015	30	5	0,22
24	Výťahy	0,00	1975	0	0	0,00
25	Ostatné	3,52	2015	40	5	0,44
	Opotrebenie					32,85%
	Technický stav					67,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1975		
Východisková hodnota	$146,72 \text{ €/m}^2 \cdot 28,51 \text{ m}^2 \cdot 2,618 \cdot 0,95$	10 403,51
Technická hodnota	$67,15\% \text{ z } 10\,403,51$	6 985,96
1. NP z roku 1975		
Východisková hodnota	$299,39 \text{ €/m}^2 \cdot 125,29 \text{ m}^2 \cdot 2,618 \cdot 0,95$	93 292,55
Technická hodnota	$67,15\% \text{ z } 93\,292,55$	62 645,95
1. Podkrovie z roku 1975		
Východisková hodnota	$144,62 \text{ €/m}^2 \cdot 45,50 \text{ m}^2 \cdot 2,618 \cdot 0,95$	16 365,64
Technická hodnota	$67,15\% \text{ z } 16\,365,64$	10 989,53

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	10 403,51	6 985,96
1. nadzemné podlažie	93 292,55	62 645,95
1. podkrovné podlažie	16 365,64	10 989,53
Spolu	120 061,70	80 621,44

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž, parc. č. 310/26, k.ú. Martinová

Garáž je postavená na parc. č. 310/26, k.ú. Martinová, východne od rodinného domu s vjazdom z obecnej asfaltovej komunikácie. V pôdoryse má tvar obdĺžnika, zastrešenie je sedlovou strechou. Stavba je založená na betónových základových pásoch. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehlových materiálov hr. 35 cm, strop je drevený trámový s rovným podhľadom zatepleným zo spodnej časti EPS hrúbky 10 cm. Zastrešenie sedlovou strechou, drevený väznicový krov, pálená dvojdrážková krytina, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné hladké vápenné. Podlaha je betónová, cementový poter. Okno je jednoduché ocelové, plné dvere do ocelevej zárubne, garážové vráta plné plechové výklopné. Elektroinštalácia svetelná a motorická.

Objekt je v dobrom stavebnotechnickom stave, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 70 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1975	6,40*5,10	32,64	18/32,64=0,551

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	

	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4905

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopne s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	535

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4905 + 535 * 0,551)/30,1260$	172,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	45	25	70	64,29	35,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$172,60 \text{ €/m}^2 * 32,64 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	14 011,49
Technická hodnota	$35,71\% \text{ z } 14 011,49$	5 003,50

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Uličný plot, parc. č. 310/5, k. ú. Martinová

Uličné oplotenie pozostáva z betónového základu, betónovej podmurovky a vlastného oplotenia zo zváranej tyčoviny v rámoch na oceľových stĺpikoch v celkovej dĺžke 24 m. Súčasťou oplotenia je dvojkrídlová brána z kovových profilov a kovová bránka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	18,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	18,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	22,50m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18 m
 Pohľadová plocha výplne: $18 \times 1,25 = 22,50 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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 [%]
Uličný plot, parc. č. 310/5, k. ú. Martinová	1980	40	25	65	61,54	38,46

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00\text{m} \times 65,40 \text{ €/m} + 22,50\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,618 \times 0,95$	4 676,59

Technická hodnota	38,46 % z 4 676,59 €	1 798,62
-------------------	----------------------	----------

2.3.2 Bočný plot, parc. č. 310/5, 310/22, k.ú. Martinová

Uličné oploenie zo severnej strany pozostáva z betónových a oceľových stĺpikov do betónovej pätky a zo strojového pletiva výšky 1,70 m. Súčasťou oploenia je zváraná kovová bránka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	39,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	66,30m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 39 m
 Pohľadová plocha výplne: $39 \times 1,7 = 66,30 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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 [%]
Bočný plot, parc. č. 310/5, 310/22, k.ú. Martinová	1980	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(39,00\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 66,30\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,618 \times 0,95$	2 947,52
Technická hodnota	33,33 % z 2 947,52 €	982,41

2.3.3 Studňa, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Kopaná studňa hl. 14 m pažená v hornej časti betónovými skružami je situovaná pri rodinnom dome z východnej strany. Je vybavená elektrickým čerpadlom na závlahu záhrady.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 14 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	1975	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} \cdot 4\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 2,618 \cdot 0,95$	5 892,88
Technická hodnota	10,00 % z 5 892,88 €	589,29

2.3.4 Prípojka vody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Vodovodná prípojka PE DN 40 bola realizovaná a užíva sa od roku 2015. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 2,618$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	845,42
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 845,42 \text{ €}$	760,88

2.3.5 Vodomerná šachta, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Betónová vodomerná šachta s oceľovým poklopom, v šachte je vodomer vodovodnej prípojky.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,20 * 1,60 = 2,3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	1 454,51
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 454,51 \text{ €}$	1 309,06

2.3.6 Prípojka kanalizácie, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Kanalizačná prípojka na odvod splaškových vôd z rodinného domu do obecnej kanalizácie vybudovanej v roku 2015 je zhotovená z PVC rúr DN 150 mm v dĺžke 12,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	847,01
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 847,01 \text{ €}$	762,31

2.3.7 Prípojka NN, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Zemná elektrická prípojka bola zhotovená v roku 2015, je vedená z rozvodnej skrinky s meraním do rozvádzača v rodinnom dome.

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.q) kábová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm

Počet merných jednotiek: 12 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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 NN, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$	386,50
Technická hodnota	90,00 % z 386,50 €	347,85

2.3.8 Spevnené plochy, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu. Užívané sú od roku 1975. Spevnené plochy sú pri RD a tvoria chodník od RD ku garáži.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $6,50 * 0,90 + 15,00 * 1,0 = 20,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	447,52

Technická hodnota	25,00 % z 447,52 €	111,88
-------------------	--------------------	--------

2.3.9 Predložené schody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová

Vonkajšie betónové schody s cementovým poterom pri vstupe do domu zo západnej a z východnej strany.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $5*1,25+4*1,10 = 10,65 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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 [%]
Predložené schody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	1975	45	15	60	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,65 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,618 * 0,95$	189,12
Technická hodnota	25,00 % z 189,12 €	47,28

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom, súp. č. 40, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	120 061,70	80 621,44
Garáž, parc. č. 310/26, k.ú. Martinová	14 011,49	5 003,50
Ploty		
Uličný plot, parc. č. 310/5, k. ú. Martinová	4 676,59	1 798,62
Bočný plot, parc. č. 310/5, 310/22, k.ú. Martinová	2 947,52	982,41
Celkom za Ploty	7 624,11	2 781,03
Studňa, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	5 892,88	589,29
Vonkajšie úpravy		

Prípojka vody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	845,42	760,88
Vodomerná šachta, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	1 454,51	1 309,06
Prípojka kanalizácie, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	847,01	762,31
Prípojka NN, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	386,50	347,85
Spevnené plochy, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	447,52	111,88
Predložené schody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	189,12	47,28
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 170,08	3 339,26
Celkom:	151 760,26	92 334,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Lúčnica nad Žitavou, v katastrálnom území Martinová, okres Nitra. Rodinný dom je samostatne stojací objekt s dobrým dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000, v obytnej časti. Podľa informácií z realitných kancelárií a internetovej inzercie je dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danej lokalite v rovnováhe s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľností je primeraný veku, vyžaduje opravy nie veľkého rozsahu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - obdobné rodinné domy. Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, bez dopadu na jej celkovú cenu; typ nehnuteľnosti je priaznivý - dom s dvorom.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa posledných štatistických údajov ÚPSVaR v okrese Nitra do 5% (máj 2020 - 4,34%)

Prístup k nehnuteľnosti je zo spevnenej obecnej komunikácie. Nehnuteľnosť je možné v súčasnosti napojiť na verejné rozvody elektriny, obecný vodovod, kanalizáciu a plynovod.

Obec má vybudovanú základnú obchodnú sieť, nachádza sa tu Obecný úrad, kultúrny dom, pošta, knižnica, v obchod s potravinami, reštaurácia, futbalové ihrisko. V obci je materská škola a základná škola. Dopravné spojenie je železničnou a autobusovou dopravou.

Rodinný dom je postavený na rovinnom pozemku. Orientácia hlavných miestností rodinného domu je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Stavba vzhľadom na svoj charakter nedosahuje výnos.

Hustota obyvateľstva v okolí nehnuteľností je malá.

Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je určená na bývanie, zmenu účelu využitia nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Podľa listu vlastníctva na nehnuteľnosti viazne ťarcha záložného práva. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností zistené neboli.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,700	30	21,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,050	10	10,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,350	10	3,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30

	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	112,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 112,53 / 180$	0,625
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 92\,334,52 \text{ €} * 0,625$	57 709,08 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky v obci Lúčnica nad Žitavou, k.ú. Martinová parc.č. 310/5,/22,/26.

Na pozemku parc.č. 310/5 je dvor a je na ňom postavený rodinný dom súp.č. 40. Na pozemku parc.č. 310/26 je postavená garáž. Na pozemku parc.č. 310/22 je záhrada.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Lúčnica nad Žitavou, v samostatnej časti obce v k.ú. Martinová. Pozemky sú rovinaté s prístupom zo západnej strany z cestnej komunikácie č. 1650 Vráble - Úľany nad Žitavou a zo severnej strany z miestnej asphaltovej komunikácie.

V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy so záhradami, obecný dom, predajňa potravín.

Dopravné spojenie je autobusovou a železničnou dopravou. V danej lokalite sú vybudované obecné inžinierske siete a siete technického vybavenia územia, na ktoré je možnosť pripojenia. V obci Lúčnica nad Žitavou, v časti Martinová je vybudovaný vodovod, plynovod, kanalizácia napojená na ČOV. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je napojená prípojkami na obecný vodovod, elektrickú energiu, plyn a obecnú kanalizáciu.

Vzhľadom na reálnu cenu pozemkov na trhu nehnuteľností v danej lokalite som pri stanovení výsledného koeficientu polohovej diferenciácie použila koeficient zvyšujúcich faktorov v hodnote 3. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
310/5	zastavané plochy a nádvoria	559,00	1/1	559,00
310/22	záhrada	591,00	1/1	591,00
310/26	zastavané plochy a nádvoria	33,00	1/1	33,00
Spolu výmera				1 183,00

Obec:

Lúčnica nad Žitavou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,3740
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 4,3740$	14,52 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 310/5	$559,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 116,68
parcels č. 310/22	$591,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 581,32
parcels č. 310/26	$33,00 \text{ m}^2 * 14,52 \text{ €/m}^2 * 1/1$	479,16
Spolu		17 177,16

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 07.02.2020 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 40 postaveného na parc. č. 310/5 príslušenstvom a pozemkami parc. ČKN č. 310/5, 310/22, 310/26 v k. ú. Martinová, obec Lúčnica nad Žitavou, okres Nitra.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom, súp. č. 40, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	50 388,40
Garáž, parc. č. 310/26, k.ú. Martinová	3 127,19
Ploty	
Uličný plot, parc. č. 310/5, k. ú. Martinová	1 124,14
Bočný plot, parc. č. 310/5, 310/22, k.ú. Martinová	614,01
Spolu za Ploty	1 738,14
Studňa, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	368,31
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	475,55
Vodomerná šachta, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	818,16
Prípojka kanalizácie, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	476,44
Prípojka NN, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	217,41
Spevnené plochy, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	69,93
Predložené schody, parc. č. 310/5, k.ú. Martinová	29,55
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 087,04
Spolu stavby	57 709,08
Pozemky	
Pozemok k.ú. Martinová - parc. č. 310/5 (559 m ²)	8 116,68
Pozemok k.ú. Martinová - parc. č. 310/22 (591 m ²)	8 581,32
Pozemok k.ú. Martinová - parc. č. 310/26 (33 m ²)	479,16
Spolu pozemky (1 183,00 m²)	17 177,16
Všeobecná hodnota celkom	74 886,24
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	74 900,00

Slovom: Sedemdesiatštyritisícdeväťsto Eur

V Bratislave dňa 26.06.2020

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.02.2020
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke záložného práva zo dňa 10.02.2020
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 826 k. ú. Martinová zo dňa 11.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy k. ú. Martinová zo dňa 11.06.2020, vytvorený cez katastrálny portál
5. Oznámenie (potvrdenie), vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 19.05.2016
6. Potvrdenie o existencii stavby a jej účelu využitia, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 20.05.2016
7. Oznámenie k drobnej stavbe, č. 198/2015, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 08.10.2015
8. Oznámenie k drobnej stavbe, č. 223/2015, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 05.11.2015
9. Oznámenie k drobnej stavbe, č. 222/2015, vydané Obcou Lúčnica nad Žitavou, zo dňa 05.11.2015
10. Schematický pôdorys rodinného domu a garáže
11. Fotodokumentácia z obhliadky
12. Ponuky realitných kancelárií, zdroj: www.reality.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekonomia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 209/2020.

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