

Znalec: **Ing. Alena Pethöová**, Ludvíka Svobodu 2361/30, 058 01 Poprad  
0902 314 200  
[znalec.posudky@centrum.sk](mailto:znalec.posudky@centrum.sk)  
evidenčné číslo znalca: **914879**

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

Číslo objednávky: D 701217 zo dňa 11.08.2020

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 36/2020

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. **Heľpa** ; pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 38 (11)  
Počet vyhotovení: 5ks + 1x CD

# I. ÚVOD

## 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.

## 2. Účel znaleckého posudku:

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

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

25.08.2020 - dátum obhliadky

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

04.09.2020 - dátum vypracovania znaleckého posudku

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D 701217 zo dňa 11.08.2020

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 309 k.ú. Heľpa zo dňa 24.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č. 4737 k.ú. Heľpa zo dňa 24.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností (parcela registra "C" č. 1447/3) k.ú. Heľpa zo dňa 24.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Výpis z katastra nehnuteľností (čiastočný), z listu vlastníctva č. 4775 k.ú. Heľpa zo dňa 24.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Heľpa, zo dňa 24.08.2020, 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 25.08.2020
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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 niek. zákonov 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 výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- 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:**

- **Všeobecná hodnota (VŠH)** - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.
- **Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- **Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- **Technický stav stavby (TS)** - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- **Výnosová hodnota (HV)** - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- **Opotrebenie stavby (O)** - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania 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.

Všeobecná hodnota sa môže stanoviť týmito metódami:

- a) metóda polohovej diferenciacie,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) porovnávacia metóda.

**Metóda polohovej diferenciacie**

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

- kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie sú 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).

Použité postupy - vid'. bod II. Posudok, 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE, a) výber použitej metódy.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli zadané.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri rozhodnutí 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. Porovnávací 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 3. štvrtrok 2020. Celý výpočet je realizovaný programom HYPO - verzia 18.50, Kros Žilina v spolupráci s USI Žilina.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti 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 m2 | Druh pozemku                | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 1448           | 322         | zastavaná plocha a nádvorie | 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 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka | Spoluvlastnícky podiel |
|------------|---|------------------------|
| 1          | Bošefa Jozef r. Bošefa, Furtačka 258/22, Heľpa, SR  | 1 / 1                  |

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bošefa Jozef r. Bošefa, Furtačka 258/22, Heľpa, SR

1 / 1

Dátum narodenia : 29.07.1970

**PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2422/2020**

|                    |  |
|--------------------|--|
| 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 Džebnár, 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: TARCHY**

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, Vráble), 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 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 25.08.2020 za účasti znalca a manželky majiteľa nehnuteľností.

Zameranie vykonané dňa 25.08.2020. Ohodnotenie rodinného domu sa vykoná podľa skutočne nameraných rozmerov.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.08.2020.

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom 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-KN č. 6497, ktorá leží v parc. C-KN č. 1447/3), ktorý je vo vlastníctve Karolíny Bošelovej, 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 nádvoria o výmere 322 m<sup>2</sup>    v spoluvlastníckom podiele 1/1

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

-

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A 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 zariadené 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 podhľadom 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 <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 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 m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod       | Položka  | Hodnota |
|-----------|--|---------|
| <b>1</b>  | <b>Osadenie do terénu</b>  |         |
|           | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou               | 750     |
| <b>4</b>  | <b>Murivo</b>  |         |
|           | 4.3 z monolitického betónu   | 1250    |
| <b>5</b>  | <b>Deliace konštrukcie</b>   |         |
|           | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)               | 160     |
| <b>6</b>  | <b>Vnútorne omietky</b>  |         |
|           | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené                             | 400     |
| <b>7</b>  | <b>Stropy</b>  |         |
|           | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické  | 1040    |
| <b>14</b> | <b>Fasádne omietky</b>   |         |
|           | 14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3                | 40      |
| <b>15</b> | <b>Obklady fasád</b>   |         |
|           | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3                            | 90      |
| <b>16</b> | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>        |         |
|           | 16.1 mramor, pieskovec   | 250     |
| <b>17</b> | <b>Dvere</b>   |         |
|           | 17.3 hladké plné alebo zasklené  | 135     |
| <b>18</b> | <b>Okná</b>  |         |
|           | 18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevoaluminiové, ocel'ohliníkové | 690     |
| <b>23</b> | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                    |         |
|           | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba                                       | 50      |



|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                                 |             |
|           | 25.2 svetelná   | 155         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |
|           | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55          |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>5065</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| <b>Bod</b> | <b>Položka</b>   | <b>Hodnota</b> |
|------------|--|----------------|
| <b>2</b>   | <b>Základy</b>   |                |
|            | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou                                | 520            |
| <b>3</b>   | <b>Podmurovka</b>  |                |
|            | 3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo         | 270            |
| <b>4</b>   | <b>Murivo</b>  |                |
|            | 4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm | 735            |
| <b>5</b>   | <b>Deliace konštrukcie</b>   |                |
|            | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160            |
| <b>6</b>   | <b>Vnútorne omietky</b>  |                |
|            | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | 400            |
| <b>7</b>   | <b>Stropy</b>  |                |
|            | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                         | 1040           |
| <b>13</b>  | <b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>                              |                |
|            | 13.2 z pozinkovaného plechu  | 20             |
| <b>14</b>  | <b>Fasádne omietky</b>   |                |
|            | 14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3                                       | 220            |
| <b>16</b>  | <b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>                                |                |
|            | 16.1 mramor, pieskovec   | 250            |
| <b>17</b>  | <b>Dvere</b>   |                |
|            | 17.3 hladké plné alebo zasklené  | 135            |
| <b>18</b>  | <b>Okná</b>  |                |
|            | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením                   | 250            |
| <b>22</b>  | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>   |                |
|            | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino   | 120            |
| <b>23</b>  | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>  |                |
|            | 23.2 keramické dlažby  | 150            |
| <b>24</b>  | <b>Ústredné vykurovanie</b>  |                |

|           |   |             |
|-----------|---|-------------|
|           | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480         |
| <b>25</b> | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>   |             |
|           | 25.1 svetelná, motorická  | 280         |
| <b>30</b> | <b>Rozvod vody</b>  |             |
|           | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja             | 55          |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>5085</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>33</b> | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>                              |            |
|           | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)   | 50         |
| <b>35</b> | <b>Zdroj vykurovania</b>  |            |
|           | 35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)   | 20         |
| <b>36</b> | <b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>   |            |
|           | 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        |
| <b>37</b> | <b>Vnútorne vybavenie</b>   |            |
|           | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)   | 30         |
|           | 37.5 umývadlo (1 ks)  | 10         |
| <b>38</b> | <b>Vodovodné batérie</b>  |            |
|           | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)  | 35         |
|           | 38.3 pákové nerezové (1 ks)   | 20         |
|           | 38.4 ostatné (1 ks)   | 15         |
| <b>39</b> | <b>Záchod</b>   |            |
|           | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)  | 25         |
| <b>40</b> | <b>Vnútorne obklady</b>   |            |
|           | 40.1 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         |
| <b>41</b> | <b>Balkón</b>   |            |
|           | 41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)  | 105        |
| <b>45</b> | <b>Elektrický rozvádzač</b>   |            |
|           | 45.2 s poistkami (1 ks)   | 145        |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>797</b> |

**2. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

| Bod      | Položka  | Hodnota |
|----------|--|---------|
| <b>4</b> | <b>Murivo</b>  |         |
|          | 4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm | 735     |
| <b>5</b> | <b>Deliace konštrukcie</b>   |         |
|          | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160     |
| <b>6</b> | <b>Vnútorne omietky</b>  |         |
|          | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | 400     |
| <b>7</b> | <b>Stropy</b>  |         |
|          | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické                          | 1040    |
| <b>8</b> | <b>Krovy</b>   |         |

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

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,629$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 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: 2020-1981 = 39

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP    | 1981              | 39      | 61      | 100     | 39,00 | 61,00  |
| 1. NP    | 1981              | 39      | 61      | 100     | 39,00 | 61,00  |
| 2. NP    | 1981              | 39      | 61      | 100     | 39,00 | 61,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                    | Výpočet  | Hodnota [€] |
|--------------------------|--|-------------|
| <b>1. PP z roku 1981</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $177,05 \text{ €/m}^2 * 62,48 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$  | 27 628,11   |
| Technická hodnota        | 61,00% z 27 628,11   | 16 853,15   |
| <b>1. NP z roku 1981</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $196,28 \text{ €/m}^2 * 115,50 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$ | 56 620,31   |
| Technická hodnota        | 61,00% z 56 620,31   | 34 538,39   |
| <b>2. NP z roku 1981</b> |  |             |
| Východisková hodnota     | $183,14 \text{ €/m}^2 * 115,50 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$ | 52 829,85   |
| Technická hodnota        | 61,00% z 52 829,85   | 32 226,21   |

#### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie             | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 27 628,11                | 16 853,15             |
| 1. nadzemné podlažie | 56 620,31                | 34 538,39             |
| 2. nadzemné podlažie | 52 829,85                | 32 226,21             |
| <b>Spolu</b>         | <b>137 078,27</b>        | <b>83 617,75</b>      |

## 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 Bošel'ovej, v správe Slovenského pozemkového fondu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | 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 m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| 18.3 svetelná a motorická - poistky | 245         |
| <b>Spolu</b>                        | <b>4705</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(4705 + 0 * 0,550) / 30,1260$  | 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              | 39      | 41      | 80      | 48,75 | 51,25  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $156,18 \text{ €/m}^2 * 32,71 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$ | 12 759,10   |
| Technická hodnota    | 51,25% z 12 759,10  | 6 539,04    |

**2.2.2 Plot západný s vrátkami**

Plot pozostáva z drevených latí na drevených zvlakoch a ocelových stĺpkoch, 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 oddeľuje 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 |
|-----------|--|---------------------|-----------|-----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                     |                     |           |                       |
|           | z kameňa a betónu  | 12,10m              | 700       | 23,24 €/m             |
| <b>2.</b> | <b>Podmurovka:</b>                                       |                     |           |                       |
|           | betónová monolitická alebo prefabrikovaná                | 12,10m              | 926       | 30,74 €/m             |
|           | <b>Spolu:</b>  |                     |           | <b>53,98 €/m</b>      |
| <b>3.</b> | <b>Výplň plotu:</b>                                      |                     |           |                       |
|           | drevený na zvlakoch osadený do ocel. alebo drev. stĺpkov | 21,18m <sup>2</sup> | 350       | 11,62 €/m             |
| <b>5.</b> | <b>Plotové vrátka:</b>                                   |                     |           |                       |
|           | 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:**  $k_{CU} = 2,629$

**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              | 3       | 47      | 50      | 6,00  | 94,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(12,10\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 21,18\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$ | 2 384,01    |
| Technická hodnota    | 94,00 % z 2 384,01 €   | 2 240,97    |

**2.2.3 Plot severný s vrátkami**

Plot pozostáva z drevených latí na drevených zvlakoch a oceľových stĺpkoch, kotvených do betónového základu bez podmurovky, výška výplne 175 cm. Súčasťou plotu sú jedny plotové vrátko drevenej stolárskej konštrukcie a zároveň oplotenie slúži ako vráta 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 UKAZOVATEL**

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ           | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|--------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                    |           |                       |
|         | okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených     | 3,50m              | 170       | 5,64 €/m              |
|         | <b>Spolu:</b>   |                    |           | <b>5,64 €/m</b>       |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                    |           |                       |
|         | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 6,13m <sup>2</sup> | 425       | 14,11 €/m             |
| 4.      | <b>Plotové vráta:</b>                                   |                    |           |                       |
|         | c) drevené stolárske                                    | 1 ks               | 5185      | 172,11 €/ks           |
| 5.      | <b>Plotové vrátko:</b>                                  |                    |           |                       |
|         | 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:  $k_{CU} = 2,629$ 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 vrátkami | 2002              | 18      | 32      | 50      | 36,00 | 64,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(3,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 6,13\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$ | 833,22      |
| Technická hodnota    | 64,00 % z 833,22 €   | 533,26      |

## 2.2.4 Vodovodná prípojka

Jedná sa o prípojku vody z obecného vodovodu po hranu rodinného domu. Prevedená je z ocelového 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 UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 3,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**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              | 39      | 11      | 50      | 78,00 | 22,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $3 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$ | 447,69      |
| Technická hodnota    | $22,00 \% \text{ z } 447,69 \text{ €}$             | 98,49       |

## 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-KN č. 6497 a parc. C-KN č. 1447/1), ktoré nie sú vo vlastníctve majiteľa ohodnocovaného rodinného domu s.č. 258. Parcela E-KN 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 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:** 26,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**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              | 6       | 44      | 50      | 12,00 | 88,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $26 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$ | 1 842,89    |
| Technická hodnota    | $88,00 \% \text{ z } 1\,842,89 \text{ €}$           | 1 621,74    |

## 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) káblová 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:  $k_{CU} = 2,629$

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              | 39      | 11      | 50      | 78,00 | 22,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,95$ | 240,51      |
| Technická hodnota    | $22,00 \% \text{ z } 240,51 \text{ €}$                                       | 52,91       |

## 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

|   |  |
|---|--|
| <b>Kategória:</b>                               | 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)         |
| <b>Bod:</b>                                     | 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$              |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | $5 * 1,00 \text{ bm stupňa}$                           |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,629$                                       |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$   |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schodisko | 1981              | 39      | 21      | 60      | 65,00 | 35,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 0,95$ | 159,59      |
| Technická hodnota    | $35,00 \% \text{ z } 159,59 \text{ €}$                           | 55,86       |

**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**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | 822 2,5 Spevnené plochy  |
| <b>Kód KS:</b>   | 2112 Miestne komunikácie |
| <b>Kód KS2:</b>  | 2111 Cestné komunikácie  |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|   |  |
|---|--|
| <b>Kategória:</b>                               | 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)              |
| <b>Bod:</b>                                     | 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné     |
| <b>Položka:</b>                                 | 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$ |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | $8,00 * 1,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$           |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,629$                               |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                   |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov           | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy | 1981              | 39      | 21      | 60      | 65,00 | 35,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$ | 364,84      |
| Technická hodnota    | $35,00 \% \text{ z } 364,84 \text{ €}$                                     | 127,69      |

**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:**  $k_{CU} = 2,629$   
**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              | 25      | 15      | 40      | 62,50 | 37,50  |

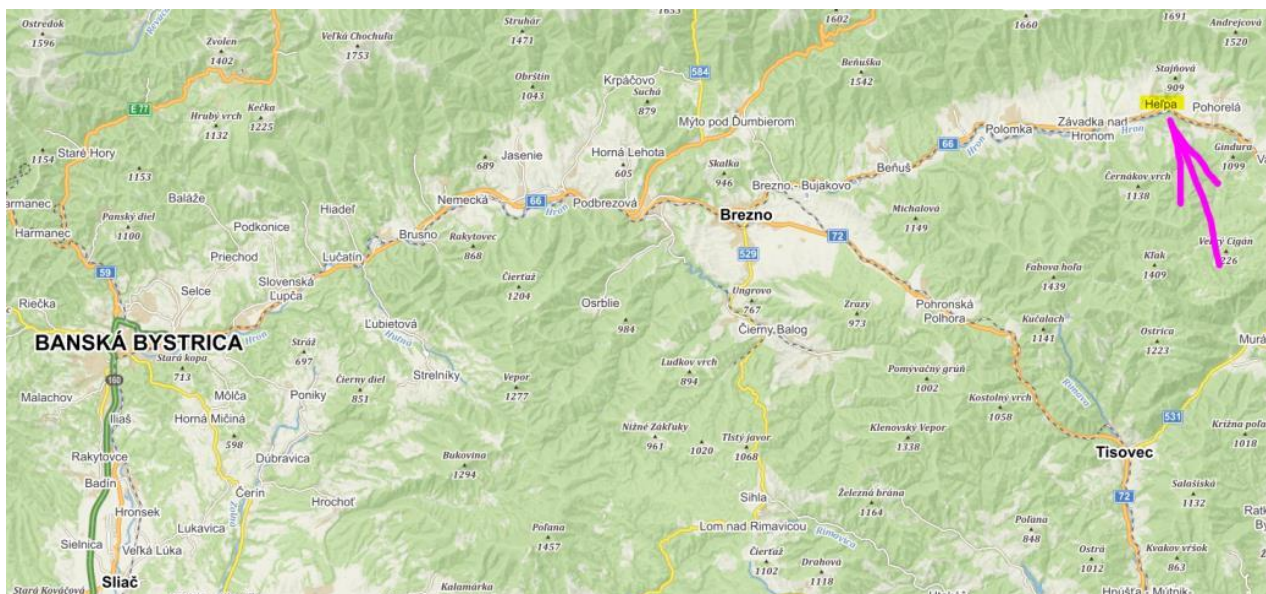
**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $7,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$ | 1 940,03    |
| Technická hodnota    | $37,50 \% \text{ z } 1 940,03 \text{ €}$                                      | 727,51      |

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

| Názov   | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|--------------------------|-----------------------|
| <b>Rodinný dom s.č. 258 na pozemku parc.č. 1448</b>                                   | 137 078,27               | 83 617,75             |
| <b>Hospodárska budova s garážou bez s.č. na pozemku parc.č. 1448 a parc.č. 1447/3</b> | 12 759,10                | 6 539,04              |
| Plot západný s vrátkami   | 2 384,01                 | 2 240,97              |
| Plot severný s vrátami  | 833,22                   | 533,26                |
| <b>Celkom za Ploty</b>  | <b>3 217,23</b>          | <b>2 774,23</b>       |
| Vodovodná prípojka  | 447,69                   | 98,49                 |
| Kanalizačná prípojka  | 1 842,89                 | 1 621,74              |
| Elektrická prípojka   | 240,51                   | 52,91                 |
| Vonkajšie schodisko   | 159,59                   | 55,86                 |
| Spevnené plochy   | 364,84                   | 127,69                |
| Altánok   | 1 940,03                 | 727,51                |
| <b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>   | <b>4 995,55</b>          | <b>2 684,20</b>       |
| <b>Celkom:</b>  | <b>158 050,15</b>        | <b>95 615,22</b>      |

### 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 miestnosti 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 **0,30** 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:** 0,3

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

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

###### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie  | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha v <sub>i</sub> | Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>   | IV.    | 0,165            | 13                  | 2,15                                      |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší   |        |                  |                     |   |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>   | III.   | 0,300            | 30                  | 9,00                                      |
|       | časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce  |        |                  |                     |   |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>  | II.    | 0,600            | 8                   | 4,80                                      |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   |        |                  |                     |   |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>   | I.     | 0,900            | 7                   | 6,30                                      |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.  |        |                  |                     |   |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>   | III.   | 0,300            | 6                   | 1,80                                      |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti   |        |                  |                     |   |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b>   | III.   | 0,300            | 10                  | 3,00                                      |
|       | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. |        |                  |                     |   |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>  | IV.    | 0,165            | 9                   | 1,49                                      |
|       | obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %                                    |        |                  |                     |   |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>  | II.    | 0,600            | 6                   | 3,60                                      |
|       | priemerná hustota obyvateľstva   |        |                  |                     |   |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>   | III.   | 0,300            | 5                   | 1,50                                      |
|       | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná   |        |                  |                     |   |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b>   | I.     | 0,900            | 6                   | 5,40                                      |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  |        |                  |                     |   |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>   | III.   | 0,300            | 7                   | 2,10                                      |

|    |  |      |       |            |              |
|----|--|------|-------|------------|--------------|
|    | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy   |      |       |            |              |
| 12 | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>   | III. | 0,300 | 7          | 2,10         |
|    | železnica a autobus  |      |       |            |              |
| 13 | <b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>  | III. | 0,300 | 10         | 3,00         |
|    | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby |      |       |            |              |
| 14 | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>   | III. | 0,300 | 8          | 2,40         |
|    | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m  |      |       |            |              |
| 15 | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>  | II.  | 0,600 | 9          | 5,40         |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy   |      |       |            |              |
| 16 | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>   | III. | 0,300 | 8          | 2,40         |
|    | bez zmeny  |      |       |            |              |
| 17 | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>  | V.   | 0,030 | 7          | 0,21         |
|    | žiadna možnosť rozšírenia  |      |       |            |              |
| 18 | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>  | V.   | 0,030 | 4          | 0,12         |
|    | nehnuteľnosti bez výnosu   |      |       |            |              |
| 19 | <b>Názor znalca</b>  | III. | 0,300 | 20         | 6,00         |
|    | priemerná nehnuteľnosť   |      |       |            |              |
|    | <b>Spolu</b>   |      |       | <b>180</b> | <b>62,76</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 62,76 / 180$                               | 0,349              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 95\ 615,22 \text{ €} * 0,349$ | <b>33 369,71 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 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                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1448    | zastavaná plocha a nádvorie | 322,00                         | 1/1                    | 322,00                   |

Obec:

Heľpa

Východisková hodnota:

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

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov   | 0,85                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,                      | 1,00                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)                                    | 1,25                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                       | 1,45                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote    | 2,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferencie      | $k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,25 * 1,45 * 2,50 * 1,00$           | 3,2738                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,2738$ | <b>10,87 €/m<sup>2</sup></b> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov           | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------|--|-----------------------|
| parcela č. 1448 | $322,00 \text{ m}^2 * 10,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 3 500,14              |
| <b>Spolu</b>    |  | <b>3 500,14</b>       |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Otázka:

Aká je všeobecná hodnota nehnuteľností : Rodinný dom s. č. 258 s príslušenstvom na pozemku parc. č. 1448 a pozemok parc. C-KN č. 1448 v k.ú. Heľpa ?

### Odpoveď:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| Rodinný dom s.č. 258 na pozemku parc.č. 1448                                   | 29 182,59             |
| Hospodárska budova s garážou bez s.č. na pozemku parc.č. 1448 a parc.č. 1447/3 | 2 282,12              |
| Plot západný s vrátkami  | 782,10                |
| Plot severný s vrátami   | 186,11                |
| <b>Spolu za Ploty</b>  | <b>968,21</b>         |
| Vodovodná prípojka   | 34,37                 |
| Kanalizačná prípojka   | 565,99                |
| Elektrická prípojka  | 18,47                 |
| Vonkajšie schodisko  | 19,50                 |
| Spevnené plochy  | 44,56                 |
| Altánok  | 253,90                |
| <b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>   | <b>936,79</b>         |
| <b>Spolu stavby</b>  | <b>33 369,71</b>      |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1448 (322 m <sup>2</sup> )             | 3 500,14              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>  | <b>36 869,85</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>   | <b>36 900,00</b>      |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťšesťtisícdeväťsto Eur</b>                  |                       |



## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy:

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, Vráble), 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 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 04.09.2020

Ing. Alena Pethöová

## IV. PRÍLOHY

- 1, Objednávka D 701217 zo dňa 11.08.2020 **strana 27**
  
- 2, Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 309 k.ú. Heľpa zo dňa 24.08.2020, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava **strana 29**
  
- 3, Informatívna kópia z mapy, k.ú. Heľpa, zo dňa 24.08.2020, vytvorená cez katastrálny portál **strana 31**
  
- 4, Kolaudačné rozhodnutie číslo: ÚP-1971/81 Ka vydané ONV odborom územného plánovania v Banskej Bystrici, dňa 02.10.1981 **strana 32**
  
- 5, Schématický náčrt suterénu (pôdorys 1.PP) **strana 33**
  
- 6, Schématický náčrt prízemnia (pôdorys 1.NP) **strana 34**
  
- 7, Schématický náčrt poschodia (pôdorys 2.NP) **strana 35**
  
- 8, Fotodokumentácia **strana 36**

1, Objednávka D 701217 zo dňa 11.08.2020



2, Výpis z katastra nemovitostí, z listu vlastnictva č. 309 k.ú. Heřpa zo dňa 24.08.2020



3, Informatívna kópia z mapy, k.ú. Heľpa, zo dňa 24.08.2020

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 na pozemku parc. č. 1448 k.ú. Heľpa  
čelný pohľad / západný pohľad



bočný pohľad / severný pohľad



pohľad z dvora  
juhovýchodný pohľad



Hospodárska budova s garážou



Altánok

### Suterén (1.PP)



Bojler



Drezové umývadlo



Sporák na tuhé palivo



Mramorové schodisko

**Prízemie (1.NP)**



Kuchynská linka (sporák)



Kúpeľňa (vaňa, umývadlo)



WC



Interiérové dvere



Drevené okná  
Radiátor



Lokálny zdroj tepla

**Poschodie (2.NP)**



Izba



Lokálny zdroj tepla



WC

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo a odvetviach 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom **914879**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **36/2020**.

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

*Ing. Alena Pethöová*

### **Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:**

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku.