

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 13.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

112/2022

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp. 1535 na parc.č. 2084/700 a Rodinný dom č.súp. 1536 na parc.č. 2084/699 v k.ú. Mojmírovce, obec Mojmírovce, okres Nitra, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2084/207, 2084/208, 2084/699 a 2084/700.

Počet strán /z toho príloh/: 51 /z toho 21 strán príloh/

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp. 1535 na parc.č. 2084/700 a Rodinný dom č.súp. 1536 na parc.č. 2084/699 v k.ú. Mojmírovce, obec Mojmírovce, okres Nitra, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2084/207, 2084/208, 2084/699 a 2084/700.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

03.11.2022

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 07.11.2022

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.10.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.527, k.ú. Mojmírovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.11.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Mojmírovce - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.11.2022.
- Znalecký posudok č.23/2017 znalca Ing.Jána Chovanca, Spojovacia 6, 949 01 Nitra zo dňa 09.02.2017 - kópia.
- Schematické pôdorysy rodinných domov.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 527, k.ú. Mojmirovce

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 2084/207, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m²

parc.č. 2084/208, záhrada o výmere 1444 m²

parc.č. 2084/699, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²

parc.č. 2084/700, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 1535 na parc.č. 2084/700

rodinný dom súp.č. 1536 na parc.č. 2084/699

B. Vlastníci:

- Ing.Vlastimil Borúvka rod. Borúvka, PhD., 11.marca 340/1, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 25.10.1971, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 podľa V 4918/12 zo dňa 28.08.2012 - 236/12

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.11.2022 za účasti užívateľa domu Jozefa Porubského. Kontrolné zameranie stavieb a fotodokumentácia boli vykonané dňa 03.11.2022.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná schematická dokumentácia, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Vek domov bol stanovený podľa predchádzajúceho znaleckého dokazovania, podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené stavby aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 527 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Nitra pre k.ú. Mojmirovce, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 2084/207, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 574 m²
- parc.č. 2084/208, záhrada o výmere 1444 m²
- parc.č. 2084/699, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 51 m²
- parc.č. 2084/700, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 1535 na parc.č. 2084/700

- rodinný dom súp.č. 1536 na parc.č. 2084/699
- plot uličný na parc.č. 2084/207
- ploty záhradné na parc.č. 2084/207, 2084/208
- vodovodná prípojka na parc.č. 2084/207
- vodomerná šachta na parc.č. 2084/207
- kanalizačná prípojka na parc.č. 2084/207
- elektrická NN prípojka na parc.č. 2084/207
- prípojka plynu na parc.č. 2084/207
- spevnené plochy betónové na parc.č. 2084/207
- spevnené plochy dláždené na parc.č. 2084/207
- prístrešok na parc.č. 2084/207
- tepelný kanál na parc.č. 2084/207

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 č.súp. 1535 na p.č. 2084/700

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý má jedno čiastočne podzemné a jedno nadzemné podlažie, podkrovné podlažie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní bola pôvodná časť domu /predné dve miestnosti/ postavená v roku 1948, zadná prístavba domu bola vyhotovená v roku 1976, rekonštrukcia domu bola vykonaná v roku 2005, v tomto roku boli okná vymenené za plastové, vymenená bola krytina, vnútorné aj vonkajšie omietky, kúpeľňa, kuchyňa, nové vykurovanie s plynifikáciou domu.

Dispozične sa v suteréne podlaží nachádza jedna miestnosť pivnice, prístupná je schodiskom zo skladu pristavaného za domom. V prízemí domu sú veranda, kúpeľňa s WC, kuchyňa, špajza a tri izby.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové múry suterénu sú z monolitického betónu, v prízemí zo zmiešaných murív, v pôvodnej časti hrúbky 40-50 cm, v prístavbe do 40 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy nad suterénom sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom, nad prízemím drevené trámové s rovným podhl'adom, strecha sedlová, krytina z plechových lisovaných šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy sú v obytných miestnostiach prevažne povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach z keramických dlažieb, okná plastové so žalúziami, v suteréne jednoduché, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, vnútorné omietky vápenné hladké, vonkajšie omietky vápennocementové. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie, kanalizácie, vody aj zemného plynu z verejných sietí. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol umiestnený v kúpeľni a oceľové panelové radiátory, kotol ÚK slúži aj na ohrev TUV.

V kuchyni prízemnia je linka na báze dreva dĺžky 1,80 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynový sporák s digestorom, elektrický sporák, za linkou sú keramické obklady stien. V kúpeľni je vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, plynový kotol ÚK, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien.

Stavba pôvodnej časti rodinného domu bola daná do užívania v roku 1948, prístavba domu v roku 1976, rekonštrukcia domu v roku 2005, opotrebenie nehnuteľnosti je stanovené analytickou metódou.

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	1948	1,2*(0)	0	
1. PP	1976	1,2*(4,80*3,04)	17,508	
Spolu 1. PP			17,51	120/17,51=6,854
1. NP	1948	9,10*5,60	50,96	
1. NP	1976	7,70*5,60+16,80*1,61	70,17	
Spolu 1. NP			121,13	120/121,13=0,991

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocel'ové	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	3935

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	
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5870

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50

	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) (1.8 bm)	99
37	Vnútorné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	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	Vnútorné 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	999

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3935 + 0 * 6,854)/30,1260$	130,62
1. NP	$(5870 + 999 * 0,991)/30,1260$	227,71

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,45	1948	150	74	4,17
2	Zvislé konštrukcie	16,24	1948	150	74	8,01
3	Stropy	12,24	1976	120	46	4,69
4	Zastrešenie bez krytiny	8,40	1976	100	46	3,86
5	Krytina strechy	7,66	2005	80	17	1,63
6	Klmpiarske konštrukcie	1,01	1976	80	46	0,58
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,16	2005	80	17	1,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,42	2005	80	17	0,51
9	Vnútorné keramické obklady	1,48	2005	80	17	0,31
10	Schody	0,00	1948	0	0	0,00
11	Dvere	1,82	2005	80	17	0,39
12	Vráta	0,00	1948	0	0	0,00
13	Okná	7,42	2005	80	17	1,58
14	Povrchy podláh	3,63	1976	80	46	2,09
15	Vykurovanie	8,54	2005	40	17	3,63
16	Elektroinštalácia	5,61	1976	60	46	4,30

17	Bleskozvod	0,00	1948	0	0	0,00
18	Vnútorňý vodovod	1,81	1976	50	46	1,67
19	Vnútorňá kanalizácia	0,13	1976	60	46	0,10
20	Vnútorňý plynovod	0,47	2005	50	17	0,16
21	Ohrev teplej vody	0,54	2005	40	17	0,23
22	Vybavenie kuchýň	3,62	2005	30	17	2,05
23	Hygienické zariadenia a WC	1,34	2005	60	17	0,38
24	Výťahy	0,00	1948	0	0	0,00
25	Ostatné	1,01	2005	50	17	0,34
	Opotrebenie					41,99%
	Technický stav					58,01%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1948		
Východisková hodnota	$130,62 \text{ €/m}^2 * 17,51 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	6 900,02
Technická hodnota	58,01% z 6 900,02	4 002,70
1. NP z roku 1948		
Východisková hodnota	$227,71 \text{ €/m}^2 * 121,13 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	83 221,96
Technická hodnota	58,01% z 83 221,96	48 277,06

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 900,02	4 002,70
1. nadzemné podlažie	83 221,96	48 277,06
Spolu	90 121,98	52 279,76

2.1.2 Rodinný dom č.súp. 1536 na p.č. 2084/699

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovné podlažie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa zistení pri miestnom šetrení a podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní bol rodinný dom postavený v roku 1980, krytina a interiéry domu boli zrekonštruované v roku 2005.

Dispozične sa v dome nachádzajú predsieň, jedna izba, kúpeľňa s WC, kuchyňa a špajza.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové múry z z pórobetónových tvárnic v hrúbke 30 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom, strecha plochá, krytina z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy sú v izbe povlakové z PVC, v ostatných miestnostiach z keramických dlažieb, okná drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, vnútorné omietky vápenné hladké, vonkajšie omietky brizolitové. Dom je napojený na rozvody elektrickej energie, kanalizácie a vody z verejných sietí, prípojku plynu nemá. Vykurovanie je ústredné teplovodné, vykurovanie je napojené na susediaci dom teplovodným potrubím, na ohrev TÚV slúži elektrický bojler umiestnený v kúpeľni.

V kuchyni prízemnia je linka na báze dreva dĺžky 1,80 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, digestorom, sporák nie je osadený, za linkou sú keramické obklady stien. V kúpeľni je sprchový kút, umývadlo, WC, elektrický bojler, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien.

Stavba pôvodného rodinného domu bola daná do užívania v roku 1980, rekonštrukcia domu v roku 2005, opotrebenie nehnuteľnosti je stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. NP	1980	8,99*5,59	50,25	120/50,25=2,388

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5980

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	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) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
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
	40.7 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	754

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,176$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5980 + 754 * 2,388)/30,1260$	258,27

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	14,26	1980	120	42	4,99
2	Zvislé konštrukcie	16,72	1980	120	42	5,85
3	Stropy	15,44	1980	120	42	5,40
4	Zastrešenie bez krytiny	4,97	1980	100	42	2,09
5	Krytina strechy	2,67	2005	70	17	0,65
6	Klmpiarske konštrukcie	1,11	1980	80	42	0,58
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,94	1980	80	42	3,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,86	1980	80	42	2,03
9	Vnútorné keramické obklady	1,41	2005	80	17	0,30
10	Schody	0,00	1980	0	0	0,00
11	Dvere	2,82	2005	80	17	0,60
12	Vráta	0,00	1980	0	0	0,00
13	Okná	5,64	1980	80	42	2,96
14	Povrchy podláh	4,01	2005	80	17	0,85
15	Vykurovanie	7,13	2005	40	17	3,03
16	Elektroinštalácia	5,87	1980	60	42	4,11
17	Bleskozvod	0,00	1980	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,93	1980	50	42	1,62
19	Vnútorná kanalizácia	0,15	1980	60	42	0,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	1980	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,97	2005	40	17	0,41
22	Vybavenie kuchýň	2,36	2005	30	17	1,34
23	Hygienické zariadenia a WC	1,63	2005	60	17	0,46
24	Výťahy	0,00	1980	0	0	0,00
25	Ostatné	1,11	2005	50	17	0,38
	Opotrebenie					40,88%
	Technický stav					59,12%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	258,27 €/m ² *50,25 m ² *3,176*0,95	39 157,43
Technická hodnota	59,12% z 39 157,43	23 149,87

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Sklad pri dome č.s. 1535 na parc.č. 2084/207****POPIS STAVBY**

V zadnej časti domu č.súp. 1535 je k domu pristavaný murovaný jednopodlažný sklad, sú v ňom dve miestnosti, konkrétne sklad a schodisko do suterénu domu č.s. 1535. Stavba je murovaná z plných pálených tehál, hrúbky 15 cm, základy sú betónové pásové, strop nie je vyhovený, na pultovej streche je škridlová krytina a plechové klampiarske konštrukcie, podlahy sú betónové, vonkajšie omietky vápenné hladké, vnútorné omietky vápenné hrubé, dvere zvlakové, okná nie sú osadené. Stavba nemá žiadne vnútorné inštalácie, ani vybavenie.

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	1976	5,90*3,10	18,29	18/18,29=0,984

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom 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.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3120

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3120 + 0 * 0,984)/30,1260$	103,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1976	46	24	70	65,71	34,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	103,57 €/m ² *18,29 m ² *3,176*0,95	5 715,47
Technická hodnota	34,29% z 5 715,47	1 959,83

2.2.2 Plot uličný na p.č. 2084/207

Na uličnej strane domu je pozemok oplotený plotom zo strojového pletiva, vráta a vrátka sú oceľové, z rámového pletiva, plot je na betónovej podmurovke, jeho dĺžka je 19,00 bm.

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	19,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	28,50m ²	380	12,61 €/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: 19,00 m
Pohľadová plocha výplne: 19,00*1,50 = 28,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 2084/207	1976	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(19,00\text{m} * 53,98\text{ €/m} + 28,50\text{m}^2 * 12,61\text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12\text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12\text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	5 320,06
Technická hodnota	23,33 % z 5 320,06 €	1 241,17

2.2.3 Plot bočný na p.č. 2084/207

Na bočnej strane domu na parc.č. 2084/207 je pozemok oplotený plotom zo strojového pletiva.

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	31,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	31,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 31,00 m
Pohľadová plocha výplne: 31,00 = 31,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,176$
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 bočný na p.č. 2084/207	1976	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(31,00\text{m} * 5,64\text{ €/m} + 31,00\text{m}^2 * 12,61\text{ €/m}^2) * 3,176 * 0,95$	1 706,98
Technická hodnota	23,33 % z 1 706,98 €	398,24

2.2.4 Plot bočný a zadný na p.č. 2084/208

Na bočnej a na zadnej strane pozemku parc.č. 2084/208 je záhrada domov oplotená plotom zo strojového pletiva, dĺžka plotov je 90,00 bm.

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 ocelových, betónových alebo drevených	90,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	135,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	70,00+20,00 = 90,00 m
Pohľadová plocha výplne:	90,00*1,50 = 135,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,176
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 bočný a zadný na p.č. 2084/208	1980	42	18	60	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(90,00m * 5,64 €/m + 135,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,176 * 0,95$	6 667,86
Technická hodnota	30,00 % z 6 667,86 €	2 000,36

2.2.5 Vodovodná prípojka na p.č. 2084/207

Prípojka vody je domu vedená z verejného vodovodu, vedie k obidvom domom, bola vybudovaná v roku 1980, na prípojke je šachta s vodomernou zostavou.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	23,00+12,00 = 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,176
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 na p.č. 2084/207	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	4 381,43
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 4 381,43 \text{ €}$	701,03

2.2.6 Vodomerná šachta na p.č. 2084/207**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, ocel'ový 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: $k_{cu} = 3,176$
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 na p.č. 2084/207	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	1 764,52
Technická hodnota	$16,00 \% \text{ z } 1 764,52 \text{ €}$	282,32

2.2.7 Prípojky kanalizácie na p.č. 2084/207

Prípojky kanalizácie vedú do verejnej kanalizácie, celková ich dĺžka je 27,50 bm, kanalizácia bola vybudovaná v roku 1995.

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:	$24,50+3,00 = 27,5 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,176$
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 [%]
Prípojky kanalizácie na p.č. 2084/207	1995	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	2 354,77
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 2\,354,77 \text{ €}$	1 083,19

2.2.8 Elektrická NN prípojka k domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207**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:	19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,176$
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 NN prípojka k domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	552,06
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 552,06 \text{ €}$	44,16

2.2.9 Elektrická NN prípojka k domu č.s. 1536 na p.č. 2084/207

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) káblková 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: 17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 NN prípojka k domu č.s. 1536 na p.č. 2084/207	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	493,95
Technická hodnota	16,00 % z 493,95 €	79,03

2.2.10 Prípojka plynu na p.č. 2084/207

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na p.č. 2084/207	2005	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	234,15
Technická hodnota	66,00 % z 234,15 €	154,54

2.2.11 Spevnené plochy dláždené na p.č. 2084/207

Spevnená plocha z keramickej dlažby tvorí prístupový chodník k domu č.súp. 1535.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $26,00 * 0,70 + 1,60 * 0,80 = 19,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 dláždené na p.č. 2084/207	1976	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	1 073,23
Technická hodnota	8,00 % z 1 073,23 €	85,86

2.2.12 Spevnené plochy betónové na p.č. 2084/207**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,00*1,00+16,80*0,20+7,20*0,25+2,50*0,50+2,00*1,00+20,20*0,50 = 21,51 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 betónové na p.č. 2084/207	1980	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,51 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	1 185,07
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 1 185,07 \text{ €}$	474,03

2.2.13 Teplovodný kanál na p.č. 2084/207

Zadný dom č.súp. 1536 je vykurovaný z ÚK predného domu teplovodným potrubím.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.4. Potrubie (tepelne izolované)
Položka: 6.4.a) DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $205/30,1260 = 6,80 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 [%]
Teplovodný kanál na p.č. 2084/207	1980	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 6,8 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	61,55
Technická hodnota	40,00 % z 61,55 €	24,62

2.2.14 Prístrešok pri dome č.s. 1536 na p.č. 2084/207

Vedľa domu č.s. 1536 na parc.č. 2084/207 je vybudovaný prístrešok altánku /terasy/, vyhotovený bol v roku 2005.

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: $4,26*3,44+0,62*4,01 = 17,14 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 [%]
Prístrešok pri dome č.s. 1536 na p.č. 2084/207	2005	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,14 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	5 356,10
Technická hodnota	66,00 % z 5 356,10 €	3 535,03

2.2.15 Prístrešok nad vchodom do domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207

Vstup do domu č.s. 1535 je prestrešený prístreškom, vyhotovený bol v roku 2005.

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 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	1,60*1,60 = 2,56 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,176
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 [%]
Prístrešok nad vchodom do domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207	2005	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,56 m ² ZP * 103,57 €/m ² ZP * 3,176 * 0,95	799,98
Technická hodnota	66,00 % z 799,98 €	527,99

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom č.súp. 1535 na p.č. 2084/700	90 121,98	52 279,76
Rodinný dom č.súp. 1536 na p.č. 2084/699	39 157,43	23 149,87
Celkom za Rodinné domy	129 279,41	75 429,63
Sklad pri dome č.s. 1535 na parc.č. 2084/207	5 715,47	1 959,83
Ploty		
Plot uličný na p.č. 2084/207	5 320,06	1 241,17
Plot bočný na p.č. 2084/207	1 706,98	398,24
Plot bočný a zadný na p.č. 2084/208	6 667,86	2 000,36
Celkom za Ploty	13 694,90	3 639,77
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 2084/207	4 381,43	701,03
Vodomerná šachta na p.č. 2084/207	1 764,52	282,32
Prípojky kanalizácie na p.č. 2084/207	2 354,77	1 083,19
Elektrická NN prípojka k domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207	552,06	44,16
Elektrická NN prípojka k domu č.s. 1536 na p.č. 2084/207	493,95	79,03
Prípojka plynu na p.č. 2084/207	234,15	154,54
Spevnené plochy dláždené na p.č. 2084/207	1 073,23	85,86
Spevnené plochy betónové na p.č. 2084/207	1 185,07	474,03
Teplovodný kanál na p.č. 2084/207	61,55	24,62
Prístrešok pri dome č.s. 1536 na p.č. 2084/207	5 356,10	3 535,03
Prístrešok nad vchodom do domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207	799,98	527,99
Celkom za Vonkajšie úpravy	18 256,81	6 991,80
Celkom:	166 946,59	88 021,03

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, ktorý sa nachádza v obci Mojmírovce, okres Nitra, na ulici A.Hlinku č.41, 43. Obec má 2938 obyvateľov /údaj k 31.12.2021/, leží asi 14 km južne od okresného a krajského mesta Nitra, 4 km od hlavnej cestnej komunikácie Nitra - Nové Zámky. Hodnotený dom sa nachádza v južnej okrajovej obytnej časti obce s prevládajúcou individuálnou bytovou výstavbou v blízkom okolí, občianska vybavenosť v obci je primeraná jej veľkosti, t.j. obecný úrad, základné obchody a služby, zdravotné stredisko, kultúrny dom, športové zariadenia, kostol, kaštieľ s parkom, z inžinierskych sietí je napojený na rozvod elektrickej energie, vody, kanalizácia aj prípojku plynu z verejných sietí. Dom je prístupný po cestnej komunikácii, prímestská hromadná doprava je autobusová, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti blízku krajskému mestu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 5%. Poloha je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinné domy č.súp. 1535 a 1536 v k.ú. Mojmírovce sú stavby určené na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využívajú.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri miestnom šetrení som nezistil prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,045	8	0,36
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	111,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 111,04 / 180$	0,617
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 88\,021,03 \text{ €} * 0,617$	54 308,98 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Mojmirovce, ktorá je vzdialená cca 14 km od krajského mesta Nitra. Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danom mieste vyplývajúci z krajského mesta, stanovujem v zmysle platnej vyhlášky jednotkovú východiskovú cenu pozemkov vo výške 50% zo základnej ceny platnej pre mesto Nitra.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2084/207	zastavaná plocha a nádvorie	574,00	1/1	574,00
2084/699	zastavaná plocha a nádvorie	51,00	1/1	51,00
2084/700	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
Spolu výmera				747,00

Obec:

Mojmirovce

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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	1,05
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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,8919
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,8919$	25,12 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2084/207	$574,00 \text{ m}^2 * 25,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 418,88
parcela č. 2084/699	$51,00 \text{ m}^2 * 25,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 281,12
parcela č. 2084/700	$122,00 \text{ m}^2 * 25,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 064,64
Spolu		18 764,64

3.2.1.2 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2084/208	záhrada	1444,00	1/1	1444,00

Obec:

Mojmírovce

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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	1,05
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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	1,3721
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3721$	4,56 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2084/208	$1 444,00 \text{ m}^2 * 4,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 584,64
Spolu		6 584,64

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb Rodinný dom č.súp. 1535 na parc.č. 2084/700 a Rodinný dom č.súp. 1536 na parc.č. 2084/699 v k.ú. Mojmírovce, obec Mojmírovce, okres Nitra, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2084/207, 2084/208, 2084/699 a 2084/700.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 1535 na p.č. 2084/700	803 6	121,13	1+1
Rodinný dom č.súp. 1536 na p.č. 2084/699	803 6	50,25	1
Sklad pri dome č.s. 1535 na parc.č. 2084/207		18,29	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2084/207	574,00
Pozemky	2084/699	51,00
Pozemky	2084/700	122,00
Pozemky	2084/208	1 444,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom č.súp. 1535 na p.č. 2084/700	32 256,61
Rodinný dom č.súp. 1536 na p.č. 2084/699	14 283,47
Spolu za Rodinné domy	46 540,09
Sklad pri dome č.s. 1535 na parc.č. 2084/207	1 209,22
Ploty	
Plot uličný na p.č. 2084/207	765,80
Plot bočný na p.č. 2084/207	245,71
Plot bočný a zadný na p.č. 2084/208	1 234,22
Spolu za Ploty	2 245,74
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 2084/207	432,54
Vodomerná šachta na p.č. 2084/207	174,19
Prípojky kanalizácie na p.č. 2084/207	668,33

Elektrická NN prípojka k domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207	27,25
Elektrická NN prípojka k domu č.s. 1536 na p.č. 2084/207	48,76
Prípojka plynu na p.č. 2084/207	95,35
Spevnené plochy dláždené na p.č. 2084/207	52,98
Spevnené plochy betónové na p.č. 2084/207	292,48
Teplovodný kanál na p.č. 2084/207	15,19
Prístrešok pri dome č.s. 1536 na p.č. 2084/207	2 181,11
Prístrešok nad vchodom do domu č.s. 1535 na p.č. 2084/207	325,77
Spoľu za Vonkajšie úpravy	4 313,94
Spoľu stavby	54 308,98
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2084/207 (574 m ²)	14 418,88
Pozemky - parc. č. 2084/699 (51 m ²)	1 281,12
Pozemky - parc. č. 2084/700 (122 m ²)	3 064,64
Pozemky - parc. č. 2084/208 (1 444 m ²)	6 584,64
Spoľu pozemky (2 191,00 m²)	25 349,28
Všeobecná hodnota celkom	79 658,26
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	79 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdeväťtisícšesťsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 07.11.2022



Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Prehlásenie pôvodného vlastníka o veku
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

Objednávka
na vypracovanie znaleckého posudku
(D 5092922)

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina
IČO: 36 421 561
DIČ: 202 1857 310
IČ DPH: SK 2021857310
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

Kontakt: Tel: 041/763 22 34
Fax: 041/700 31 27

Spracovateľ: Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností
mobil: +421 903/340292
e-mail: pastierovicreality@gmail.com

Predmet ocenenia:

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor		
527	Mojmírovce	Nitra		
Pozemky parcely registra „C“:				
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera		
2084/207	Zastavaná plocha a nádvorie	574 m ²		
2084/208	Záhrada	1444 m ²		
2084/699	Zastavaná plocha a nádvorie	51 m ²		
2084/700	Zastavaná plocha a nádvorie	122 m ²		
Stavby na pozemkoch:				
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh stavby	Poznámka
1535	2084/700	122 m ²	Rodinný dom	
1536	2084/699	51 m ²	Rodinný dom	
Výška spoluvlastníckeho podielu úpadcu:				1/1

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Radka

Longauerová, Horná 65/A, 974 01 Banská Bystrica správca úpadcu: Ing. Vlastimil Borůvka, PhD. „v konkurze“, nar. 25.10.1971, bytom 11.Marca 340/01, 960 01 Zvolen.

Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 4 vyhotovenia poštou na adresu:
LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

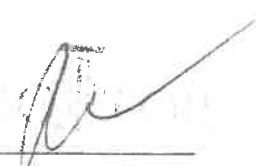
- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 10.11.2022

V Žiline, dňa 13.10.2022



Silvia Rosoňová
správca dražieb
LICITOR group, a.s.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra
 Obec : 500577 Mojmirovce
 Katastrálne územie : 838179 Mojmirovce

Dátum vyhotovenia : 1.11.2022
 Čas vyhotovenia : 10:06:46
 Údaje platné k : 31.10.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 527

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2084/207	574	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2084/208	1444	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2084/699	51	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1536 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2084/699							
Iné údaje: Bez zápisu							
2084/700	122	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1535 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2084/700							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1535	2084/700	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1536	2084/699	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Borůvka Vlastimil r. Borůvka, Ing., PhD., 11.marca 340/1, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 25.10.1971	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 4762/12 -221/12	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu Ing. Vlastimila Borůvku PhD. (25.10.1971) nehnut. registra "C" parc.č.2084/207, 2084/208, 2084/699 spolu s rod.domom s.č.1536, parc.č.2084/700 spolu s rod.domom s.č.1535, podľa Obchodného vestníka OV 103/2013 zo dňa 30.05.2013, na základe uznesenia 2K/2/2013, podľa P 675/13 - 185/13	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava (IČO: 00 151 653) podľa V 4918/12 zo dňa 28.8.2012 na nehnuteľnosti: "C" p.č. 2084/207, 2084/208, 2084/699, 2084/700 a rodinný dom s.č. 1536 na p.č. 2084/699, rodinný dom s.č. 1535 na p.č. 2084/700. -236/12

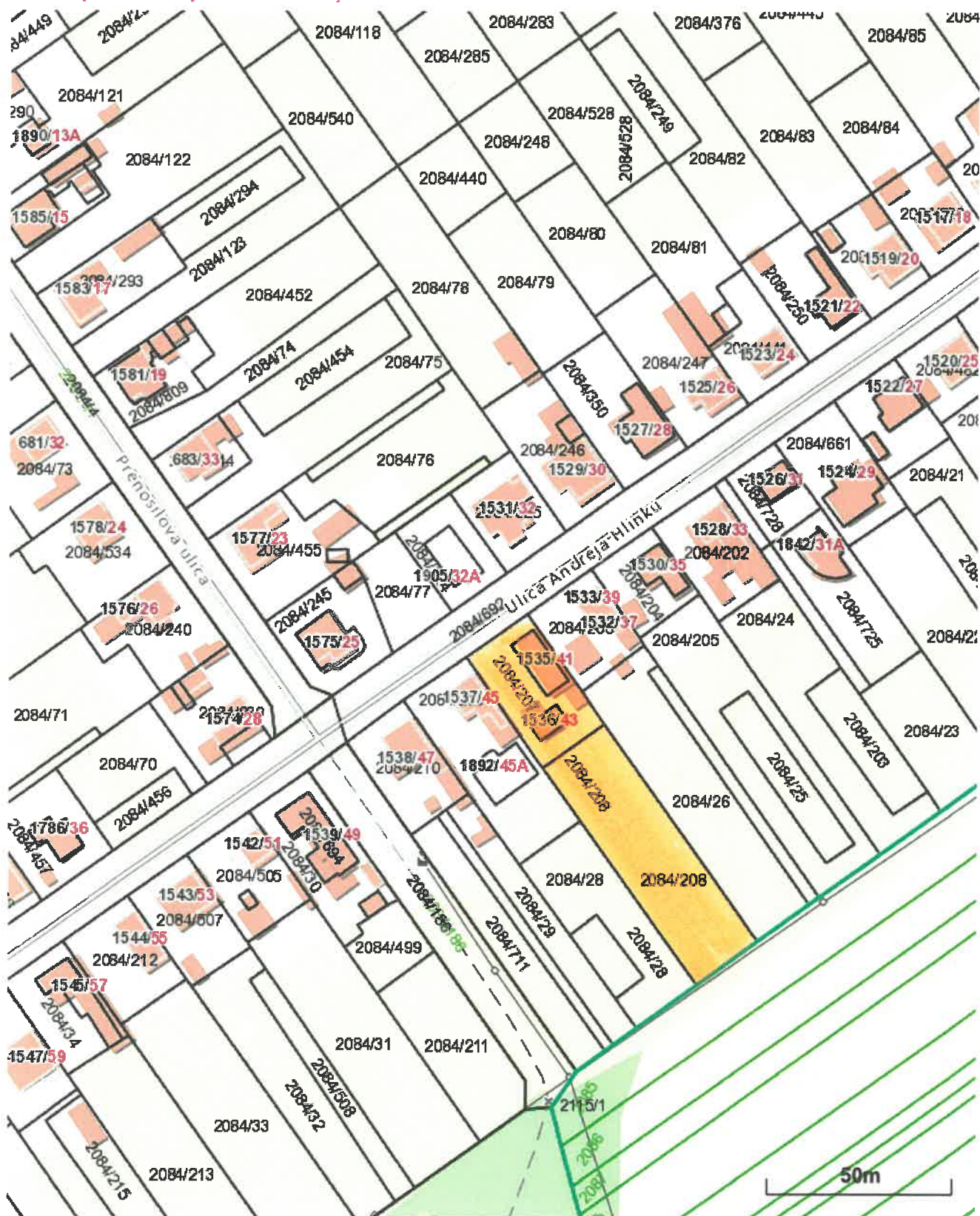
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nitra	Obec Mojmírovce	Katastrálne územie Mojmírovce
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2084/207		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	1.11.2022 10:03:48	Bez autorizácie	
Údaje platné k	31.10.2022 18:00:00		

Export

Nitriansky > Nitra > Mojmirovce > k.ú. Mojmirovce



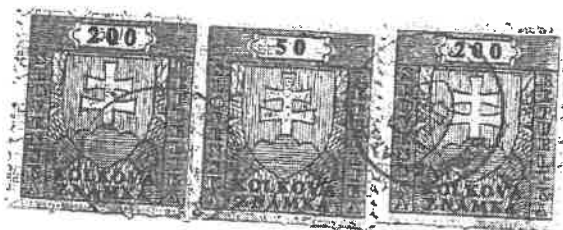
Export

Nitriansky > Nitra > Mojmirovce > k.ú. Mojmirovce



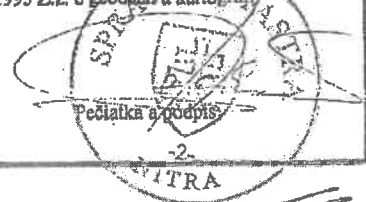
VÝKAZ VÝMER

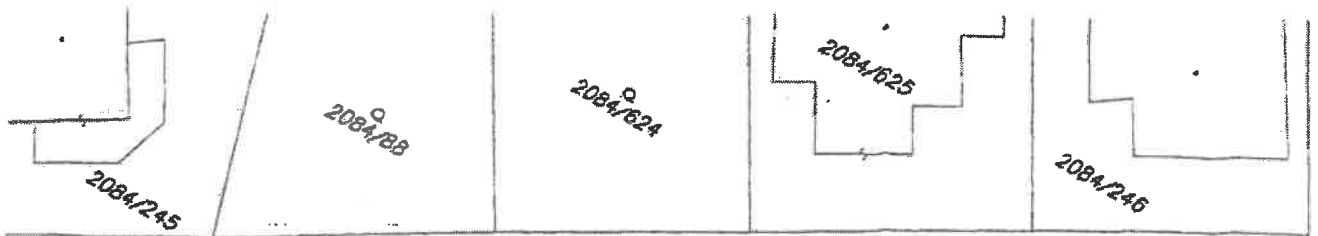
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
PK vložky	Číslo parcely			Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele		od parcely		Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník nájomca-držiteľ (adresa)
	LV	PK	KN				ha	m ²	číslo	m ²		číslo	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN:															
	527		2084/207	519	zast.pl. (dom s.č. 1535)						2084/207	574	zast.pl. (dvor)	Forubský Jozef Mojmírovce 1535	
	527		2084/208	1672	záhrada						2084/208 2084/699	1444 51	záhrada zast.pl. (rod.dom s.č. 1536)	detto detto	
											2084/700	122	zast.pl. (rod.dom s.č. 1535)	detto	
Spoju				2191								2191			



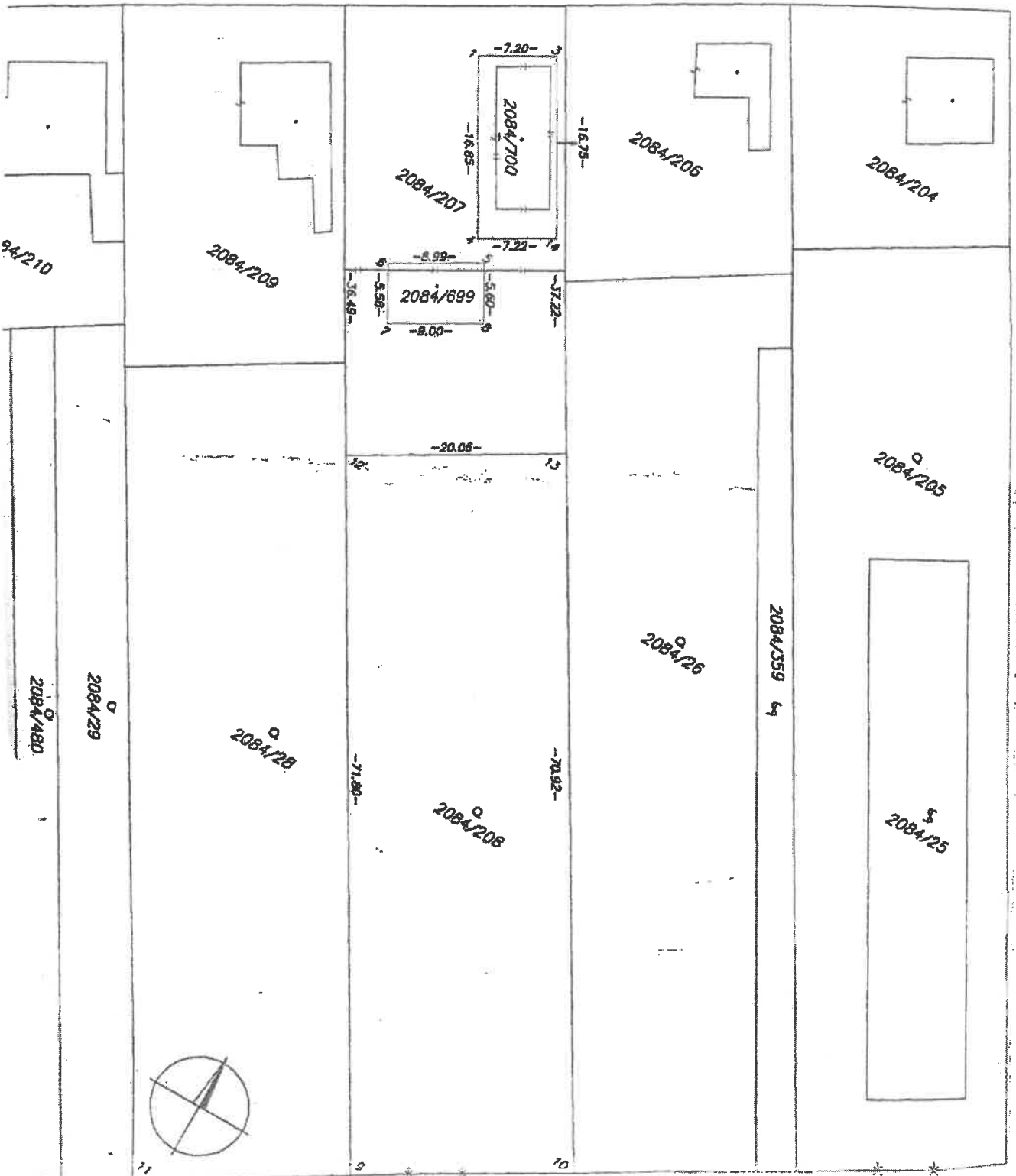
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľnosti.

GEOD 2000 Ing. Daniel Odler Štefanovičova 16 Bratislava I. IČO 35 442 531	Kraj	NITRIANSKY	Okres	NITRA	Obec	MOJMÍROVCE
	Kat.územie	MOJMÍROVCE	Číslo plánu	10/2005	Mapový list č.	Z.S. X-22-10
GEOMETRICKÝ PLÁN			na zameranie rod. domov p.č. 2084/699,700 a oddelenie druhú pozemku k zápisu do LV			
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil		
Meno: Ing. Daniel Odler		Meno: Ing. Daniel Odler		Meno: Ing. Rudolf Szombath		
Dňa: 23. 02. 2005		Dňa: 23. 02. 2005		Dňa: - 7 MAR. 2005		Číslo: 3245
Náležitosť je v prírode označené múrom a plotom		Náležitosti sú presne v súlade s predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona SR č. 215/1995 Z.z. o geodezii a kartografii		
255		255		Peciatka a podpis		





2084/692



2115/1

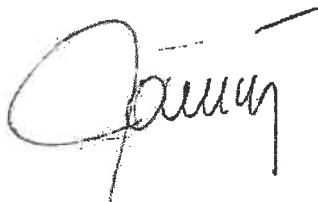
JOZEF PORUBSKÝ UL. ANDREJA HLINKU 1535/41
951 15 MOJMIROVCE

ČESTNĚ PŘEHLÁSENÍ:

JA DOLU PODPISANÝ JOZEF PORUBSKÝ
NAR.: 12.08.1960 BYTOM UL. ANDREJA HLINKU
1505/41 951 15 MOJMIROVCE
ČESTNĚ PŘEHLÁSUJEM ŽE PŘVĚ DVE
MIESTNOSTI ROD. DOMU V MOJMIROVCIACH
BOH POSTAVENÉ V DOLU 1948.

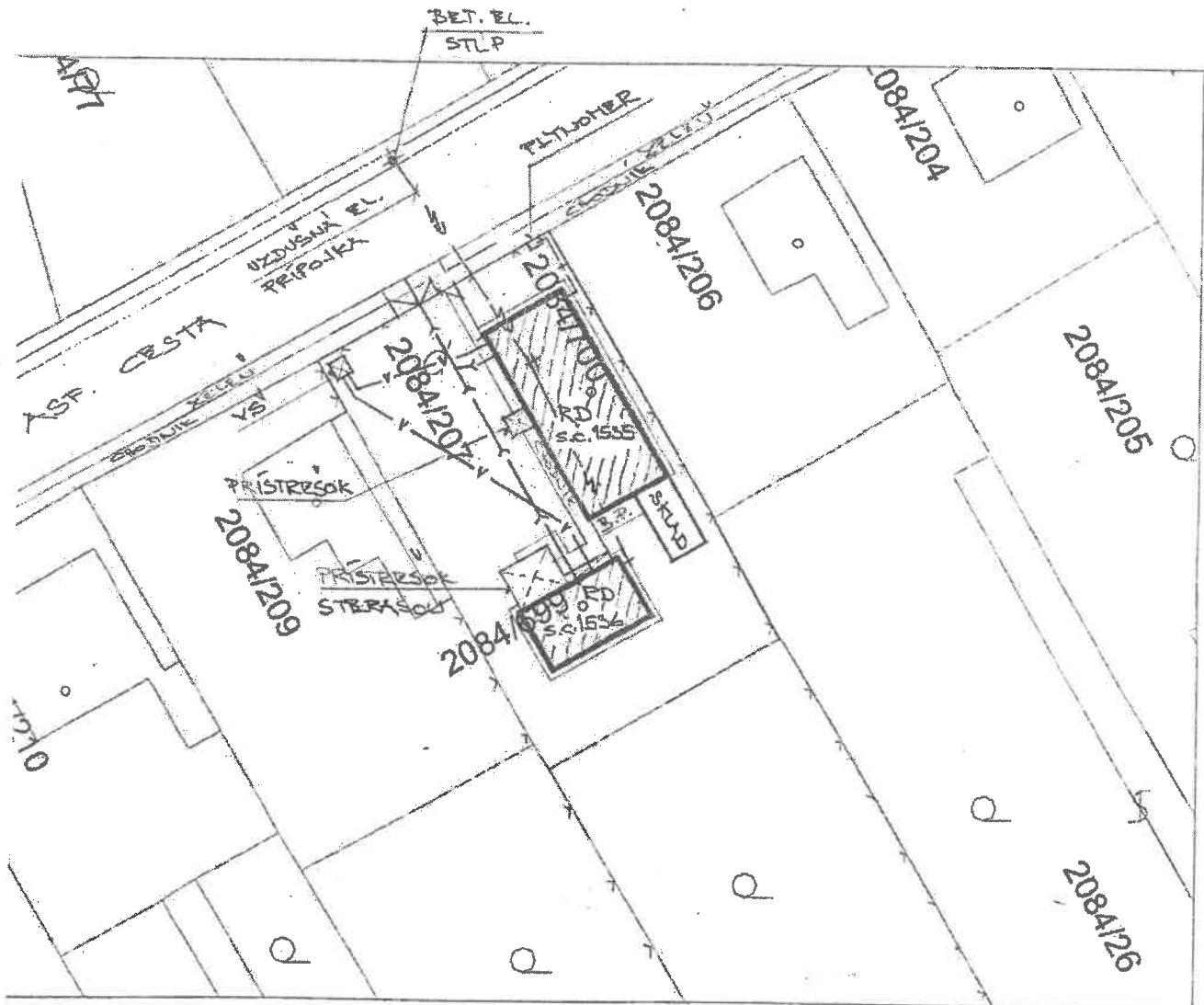
JEDNÁ SA PŘVĚ DVE MIESTNOSTI ROD. DOMU
V MOJMIROVCIACH SÚPISNÉHO ČÍSLA 1535/41.

V NITREĎA 21.02.2014.

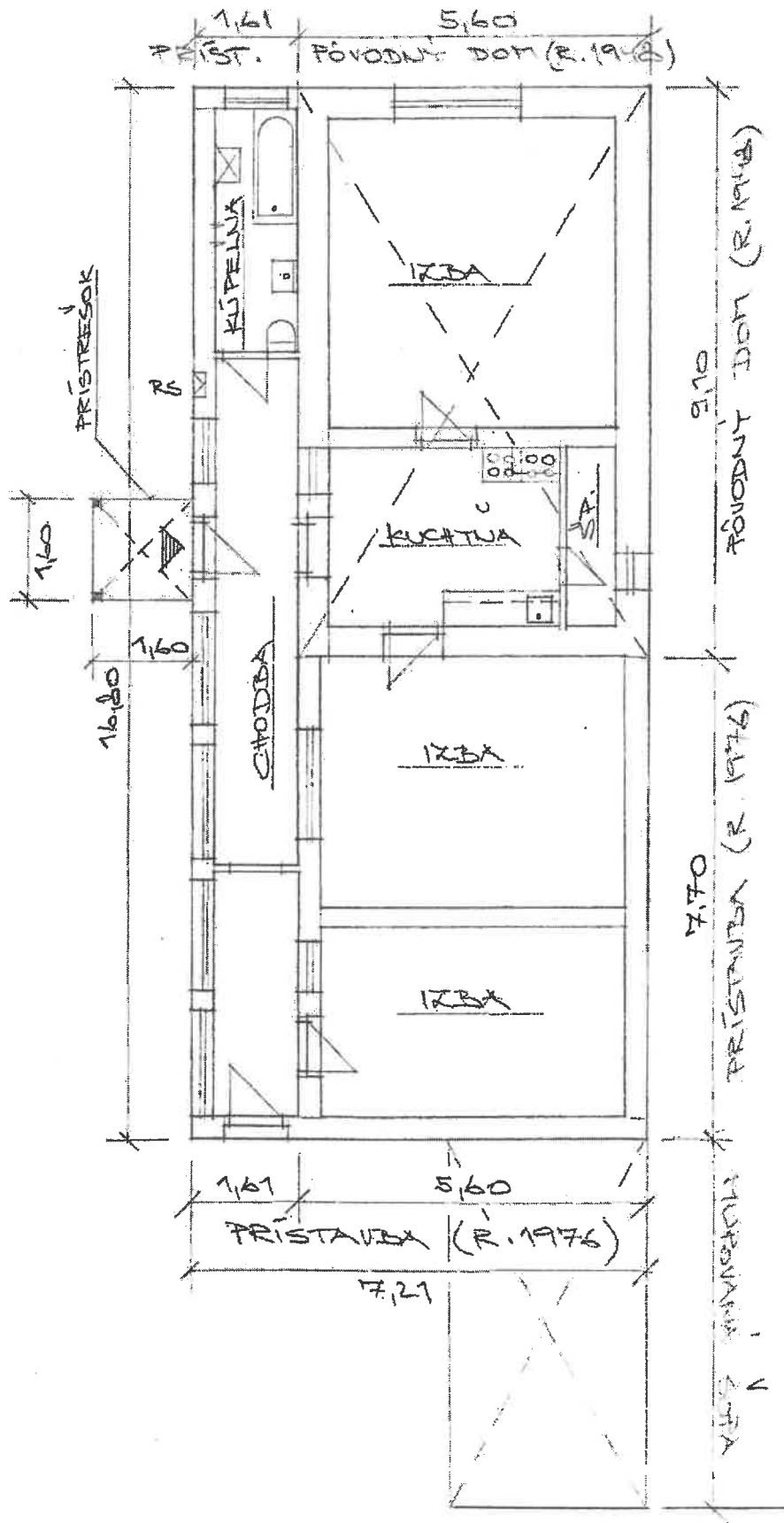

PORUBSKÝ JOZEF

Okres: Nitra
Obec: MOJMÍROVCE
Katastrálne územie: Mojmirovce

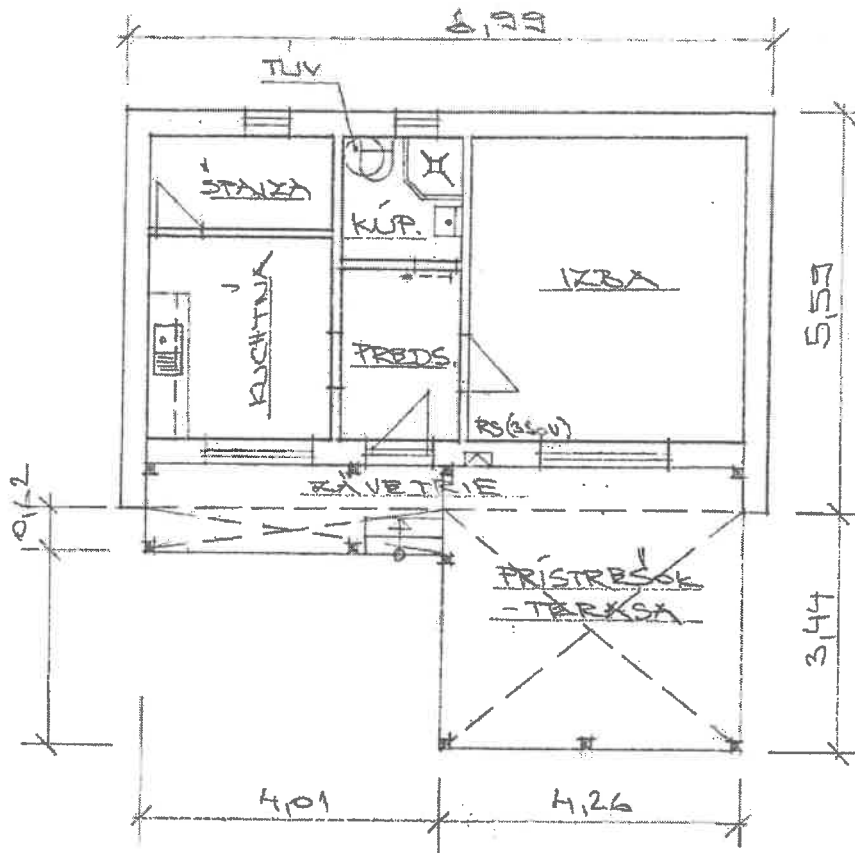
SITUÁCIA:



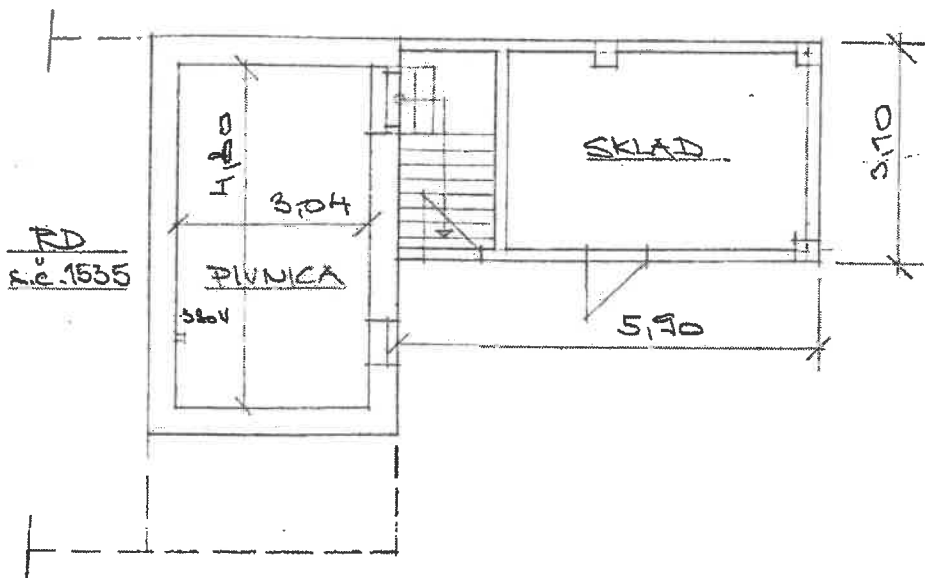
RD MOJMIROVCE s.č. 1535, NA p.č. 2084/700
K.Ú. MOJMIROVCE, M = 1:100



RD MOJMIROVCE s.č. 1536, NA P.č. 2084/699
K.Ú. MOJMIROVCE, M = 1:100



SUTERÉN RD s.č. 1535 A MUROVANÝ SKLAD NA
P.č. 2084/207 K.Ú. MOJMIROVCE, M = 1:100



Rodinný dom č.súp. 1535



Rodinný dom č.súp. 1535





Rodinný dom č.súp. 1535



Rodinný dom č.súp. 1536



Rodinný dom č.súp. 1536



Rodinný dom č.súp. 1536

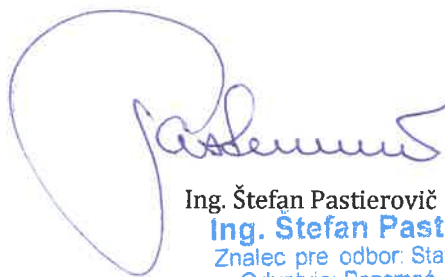


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 112/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič
Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica