

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Nad Tehelňou 11, 911 01 Trenčín, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : HeyPay, s. r. o., Mostová č.2, 811 02 Bratislava

Číslo spisu / objednávky/ : HP051 /23/09A

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 100 / 2023

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 326, ulica
Trenčianska or. č. 23, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 119, 120, 121/1,
121/2, k. ú. Klobošice, obec a okres Ilava pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 64 (9)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 26.09.2023 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 326, ulica Trenčianska or. č. 23, príslušenstva a pozemkov, parc. č. 119, 120, 121/1, 121/2, k. ú. Klobušice, obec a okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 19.10.2023
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 22.10.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka z 26.09.2023
- Znalecký posudok č.1/2015 vyhotovený znalcom In.Pavlom Žiačekom dňa 25.05.2015.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 755 k. ú. Klobušice zo dňa 18.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 121/2 k. ú. Klobušice zo dňa 18.10.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.ŽP- 1787/2001-FX 11-A/10 vydané dňa 18.07.2001 Okresným úradom v Ilave, odborom životného prostredia
- Rozhodnutie - zmena stavby pred dokončením, stavby "Penzión" na Rodinný dom s 1 bytovou jednotkou", č.j. OÚŽP-1047/2001-FX9-A/10, vydané dňa 14.5.2001 Okresným úradom v Ilave, odborom životného prostredia
- Listina o určení s.č. vydalo Mesto Hava pod č. 1381/2001 VC A-75, vydaná dňa 21.08.2001 Mestom Hava -
- Ohlásenie drobnej stavby, č.j. 806/2001, vydané dňa 4.5.2001 Mestským úradom
- Projektová dokumentácia - pôdorys prízemí, poschodia, podkrovia
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: použitá bola metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité

priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: použitá bola metóda polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 755

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
119	338	Ostatná plocha	34		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
120	425	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
121/1	517	Záhrada	4		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
121/2	305	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 326 evidovanej na pozemku parcelné číslo 121/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Počet parcel: 4

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
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
326	121/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Počet stavieb: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Pytlík Libor r. Pytlík, Mgr., Hradište pod Vrátnom 47, Hradište pod Vrátnom, PSČ 906 12, SR, Dátum narodenia: 26.12.1975	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V 2613/2014.- 282/2014	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie 0292/185097/2018 zo dňa 27.08.2018 o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - P-258/2018.- 94/2018	-

Počet vlastníkov: 1

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		

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

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti, rodinný dom č.s. 326 na pozemku p.č. KN C 121/2, pozemky

	p.č. KN C 119, 120, 121/1, 121/2 na základe záložnej zmluvy zo dňa 16.9.2015 - V 2559/2015.- 1636/2015
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský, Ružová dolina 8, 821 09 Bratislava II. - Exekučný príkaz 387EX 93/20-109 zo dňa 07.06.2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 326 na pozemku C-KN p.č. 121/2, pozemky C-KN p.č. 119, 120, 121/1, 121/2 v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava 1, IČO: 36854140 - Z-1908/2022.-89/2022
Vlastník poradové číslo 1	Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Boris Sobolovský, Ružová dolina 8, 821 09 Bratislava II. - Exekučný príkaz 387EX 221/22-25 zo dňa 28.09.2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: rodinný dom č.s. 326 na pozemku C-KN p.č. 121/2, pozemky C-KN p.č. 119, 120, 121/1, 121/2 v prospech oprávneného: Mesto Ilava, Mierové námestie 16/31, 019 01 Ilava - Z-3066/2022.-161/2022

ČASŤ C: ŤARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.10.2023 bez účasti vlastníka, ktorý neumožnil vstup na pozemok
Zameranie nebolo vykonané boli použité podklady z predloženého znaleckého posudku
Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 19.10.2023 iba z vonkajšej strany z ulice

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá projektová dokumentácia priložená v znaleckom posudku č.1/2015

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely.

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

Stavby:

- rodinný dom s.č. 326 na parc.č. KN 121/2
 - záhradný domček na p.č.KN 120
- Príslušenstvo /ploty, vonkajšie úpravy/ na parc. č 120, 120/1

Pozemky:

- parc. č.119, 120, 121/1, 121/2

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

Nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Dom s.č.326 na p.č.121/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom s.č. 326 je situovaný v obytnej zóne samostatne stojacich rodinných domov v llave, v mestskej časti Klobušice, na pozemku p.Č. KN 121/2.Rodinný dom má tri nadzemné podlažia, z toho je tretie podlažie podkrovné. Rodinný dom je vhodný pre bývanie dve rodiny.
Rodinný dom má sedlovú strechu s väznicami, s krytinou asfaltový šindel, vykurovanie

domu je ústredné teplovodné, s kotlom na zemný plyn.

Dom je napojený na verejný rozvod vody, elektrickej energie, plynu, odkanalizovanie je do verejnej kanalizácie, dom má aj žumpu, do ktorej bol dom odkanalizovaný pred realizáciou verejnej kanalizácie v tejto časti mesta. Rodinný dom má navyše vlastný zdroj vody studňu, vrťanú. Prístup do domu je priamo z verejnej komunikácie z ulice Pluhovej.

Pôvodne bol dom stavaný ako penzión, neskôr zmenou stavby pred dokončením bol zmenený jej účel na rodinný dom. Na zmenu stavby bolo vydané rozhodnutie č.j. OÚŽP-1047/2001-FX9-A/10 vydané dňa Okresným úradom v llave, odborom životného prostredia. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 2001, na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia č.j. ŽP-1787/2G01-FX11-A/10 vydaného dňa Okresným úradom v llave, odborom životného prostredia.

Dispozičné riešenie:

Vstup do domu je z čelnej strany a vstup do domu je možný aj z druhej bytovej jednotky v ľavej časti domu. Cez vstupné zavesenie sa vchádza do domu do zádveria a chodbovej časti, kde po ľavej strane kuchyňa s obývacou izbou, halou s krbom, ďalej je možný prechod do druhej bytovej jednotky a dvoch kúpeľní, po pravej strane je práčovňa, sušiareň, schodiskový priestor a kotolňa. Vstup do druhého nadzemného podlažia je z jednoramenného podlažia kde sú situované štyri izby, tri kúpeľne, dva šatníky a točité schodište do podkrovia, kde oproti je kuchyňa s komorou.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krov - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - lepenkové lepenkový šindel; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlabky, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - kozub - s vyhrievacou vložkou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie

- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - tvrdé drevo, červený smrek
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky;
- vane; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - vaňa plastová rohová alebo s vírivkou; - umývadlo; - bidet; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené
- Výplne otvorov - dvere - plastové plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

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. NP	2001	7,630*8,950+2,90*3,640+12,470*10,560- 1,06*1,06/2*3+7,380*4,880+ 7,840*7,670+3,410*1,970	311,71	120/311,71=0,385
2. NP	2001	7,63*8,95+10,560*12,470- 1,06*1,06/2-1,8*1,06- 1,06*1,06	196,38	120/196,38=0,611
1. Podkrovie	2001	1,2*(9,50*3,190+1,90*1,690 +0,940*0,940 /2+0,750*0,840)	41,51	120/41,51=2,891

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP	1.PK
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	100 0	100 0	100 0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	-
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	104 0	104 0	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trémové	-	-	760
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955	-	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-	-

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	25	25
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	-
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	-	-
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	515	-
	17.5 plastové plné alebo zasklené	-	-	570
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	300	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	-
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	-	-
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	-	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	-

31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	-	-
	Spolu	8680	5685	4405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (20 ks)	90	110	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	60	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (2 ks)	125	125	-
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (12.5 bm)	612	513	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (2 ks)	65	65	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (2 ks)	115	115	-
	37.5 umývadlo (8 ks)	30	50	-
	37.6 bidet (1 ks)	-	40	-
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (6 ks)	105	105	-
	38.3 pákové nerezové (9 ks)	80	100	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (4 ks)	50	50	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (5 ks)	160	240	-
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (4 ks)	30	30	-

	40.6 WC min. do výšky 1 m (4 ks)	60	60	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	15	15	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (2 ks)	-	120	120
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	-	-
	Spolu	2617	2248	120

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(8680 + 2617 * 0,385) / 30,1260$	321,57
2. NP	$(5685 + 2248 * 0,611) / 30,1260$	234,30
1. Podkrovie	$(4405 + 120 * 2,891) / 30,1260$	157,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	22	78	100	22,00	78,00
2. NP	2001	22	78	100	22,00	78,00
1. Podkrovie	2001	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 2001		
Východisková hodnota	$321,57 \text{ Eur/m}^2 * 311,71 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	359 247,92
Technická hodnota	$78,00\% \text{ z } 359 247,92$	280 213,38

2. NP z roku 2001		
Východisková hodnota	234,30 Eur/m ² *196,38 m ² *3,584*1,00	164 906,41
Technická hodnota	78,00% z 164 906,41	128 627,00
1. Podkrovie z roku 2001		
Východisková hodnota	157,73 Eur/m ² *41,51 m ² *3,584*1,00	23 465,78
Technická hodnota	78,00% z 23 465,78	18 303,31

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	359 247,92	280 213,38
2. nadzemné podlažie	164 906,41	128 627,00
1. podkrovné podlažie	23 465,78	18 303,31
Spolu	547 620,11	427 143,69

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Záhradný domček na p.č.120

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Záhradný domček je jednopodlažná, samostatne stojaca drevená stavba.

Dispozičné riešenie:

Pozostáva z jednej miestnosti na uloženie záhradného náradia.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpikové obojstranne obité
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou
- Úpravy vnútorných povrchov - napustenie impregnáciou
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

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]	kZP
1. NP	2001	4,90*4,00	19,6	18/19,6=0,918

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)	
	3.4 drevené stípkové obojstranne obité	1005
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3850

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3850 + 0 * 0,918) / 30,1260$	127,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$127,80 \text{ Eur/m}^2 * 19,60 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	8 977,49
Technická hodnota	$63,33\% \text{ z } 8 977,49$	5 685,44

2.2.2 Prístrešok nad vstupom do domu p.č.121/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístrešok je závetrím hlavného vstupu do domu, jednopodlažný, má drevenú konštrukciu.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere
- Strecha - krov - väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom

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	2001	1,70*2,30	3,91	18/3,91=4,604

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	2330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2330 + 0 * 4,604) / 30,1260$	77,34

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$77,34 \text{ Eur/m}^2 * 3,91 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	1 083,80
Technická hodnota	$63,33\% \text{ z } 1 083,80$	686,37

2.2.3 Prístrešok pre auto p.č.121/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístrešok pre auto je umiestnený v priestore medzi rodinným domom a plotom od ulice

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom

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	2001	$7,90 * 3,70$	29,23	$18 / 29,23 = 0,616$

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
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	1875

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1875 + 0 * 0,616) / 30,1260$	62,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$62,24 \text{ Eur/m}^2 * 29,23 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	6 520,28

Technická hodnota	63,33% z 6 520,28	4 129,29
-------------------	-------------------	----------

2.2.4 Prístrešok nad zadnou terasou p.č>121/1

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístrešok je zastrešenie zadnej terasy medzi domom a bočným plotom.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom

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	2001	4,90*7,60	37,24	18/37,24=0,483

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
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170

14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xyrolit, hladný betón s náterom	350
	Spolu	1925

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1925 + 0 * 0,483) / 30,1260$	63,90

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	22	38	60	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$63,90 \text{ Eur/m}^2 * 37,24 \text{ m}^2 * 3,584 * 1,00$	8 528,62
Technická hodnota	$63,33\% \text{ z } 8 528,62$	5 401,18

2.2.5 Plot uličný

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	138,00m	700	23,24 Eur/m

2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	138,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	345,00m ²	940	31,20 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	2 ks	5185	172,11 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 Eur/ks

Dĺžka plotu: 138,0 m
Pohľadová plocha výplne: 138*2,5 = 345,00 m²
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(138,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 345,00m^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 172,11 \text{ Eur/ks} + 1ks * 55,27 \text{ Eur/ks}) * 3,584 * 1,00$	66 708,02
Technická hodnota	56,00 % z 66 708,02 Eur	37 356,49

2.2.6 Plot vo dvore

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	37,50m	700	23,24 Eur/m

	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	37,51m ²	425	14,11 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 Eur/ks

Dĺžka plotu: 37,50 m
Pohľadová plocha výplne: 37,51,20 = 37,51 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vo dvore	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(37,50m * 23,24 \text{ Eur/m} + 37,51m^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 55,27 \text{ Eur/ks}) * 3,584 * 1,00$	5 218,43
Technická hodnota	56,00 % z 5 218,43 Eur	2 922,32

2.2.7 Studňa vrтанá na p.č.121/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
Hĺbka: 25 m
Priemer: 100 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Rozpočtový ukazovateľ: 58,92 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná na p.č.121/1	2001	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(58,92 \text{ Eur/m} * 25\text{m} + 426,21 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks} + 93,61 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,584 * 1,00$	7 142,27
Technická hodnota	78,00 % z 7 142,27 Eur	5 570,97

2.2.8 Prípojka vody

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 28,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	4 237,95
Technická hodnota	56,00 % z 4 237,95 Eur	2 373,25

2.2.9 Záhradný vodovod p.č.119,120

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.4. Záhradné vodovody
Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 96,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný vodovod p.č.119,120	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$96 \text{ bm} * 2,82 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	970,26
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 970,26 \text{ Eur}$	543,35

2.2.10 Vodomerná šachta p.č.120

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,5*1,2*1,5 = 1,89$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta p.č.120	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,89 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,00$	1 722,36
Technická hodnota	56,00 % z 1 722,36 Eur	964,52

2.2.11 Armatúrna šachta na p.č.120

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 * 1,50 * 1,50 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Armatúrna šachta na p.č.120	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,00$	2 521,48
Technická hodnota	56,00 % z 2 521,48 Eur	1 412,03

2.2.12 Prípojka kanalizácie

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: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 22,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	2 237,71
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2 237,71 \text{ Eur}$	1 253,12

2.2.13 Žumpa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $3,8*3,3*2,2 = 27,59$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$27,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,00$	10 667,45
Technická hodnota	56,00 % z 10 667,45 Eur	5 973,77

2.2.14 Prípojka plynu

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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,00$	1 769,96
Technická hodnota	56,00 % z 1 769,96 Eur	991,18

2.2.15 Elektrická prípojka

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: $290/30,1260 = 9,63$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 24 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,584 * 1,00$	828,33
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 828,33 \text{ Eur}$	463,86

2.2.16 Spevnené plochy - zámková dlažba p.č.121/1

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $6,67*11,10+26,20*6,20+9,90*7,70+2,10*2,90 = 318,8$ m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba p.č.121/1	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$318,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	16 693,08
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 16 693,08 \text{ Eur}$	9 348,12

2.2.17 Spevnené plocha - betónová dlažba

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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:
 $6,0*2,83+4,50*6,30+6,0*5,40+10,6*2,1+6,6*2$

,1 = 113,85 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plocha - betónová dlažba	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$113,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	2 978,68
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2 978,68 \text{ Eur}$	1 668,06

2.2.18 Záhradné jazierko p.č.120

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Záhradné jazierka
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 12. Záhradné jazierka
Bod: 12.5. Fólia v teréne alebo na drevenej konštrukcii

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1050/30,1260 = 34,85 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $3,50 * 5,50 = 19,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CU}} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné jazierko p.č.120	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$19,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 34,85 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,584 * 1,00$	2 404,37
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2 404,37 \text{ Eur}$	1 346,45

2.2.19 Bazén p.č.120

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $9,40*5,40*1,70 = 86,29$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén p.č.120	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$86,29 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,00$	31 517,03
Technická hodnota	56,00 % z 31 517,03 Eur	17 649,54

2.2.20 Záhradný krb p.č.120

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)
Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., ometka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 2,5 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný krb p.č.120	2001	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,584 * 1,00$	541,27
Technická hodnota	56,00 % z 541,27 Eur	303,11

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Dom s.č.326 na p.č.121/2	547 620,11	427 143,69
Záhradný domček na p.č.120	8 977,49	5 685,44
Prístrešok nad vstupom do domu p.č.121/1	1 083,80	686,37
Prístrešok pre auto p.č.121/1	6 520,28	4 129,29
Prístrešok nad zadnou terasou p.č.121/1	8 528,62	5 401,18
Plot uličný	66 708,02	37 356,49
Plot vo dvore	5 218,43	2 922,32
Studňa vítaná na p.č.121/1	7 142,27	5 570,97
Prípojka vody	4 237,95	2 373,25
Záhradný vodovod p.č.119,120	970,26	543,35
Vodomerná šachta p.č.120	1 722,36	964,52
Armatúrna šachta na p.č.120	2 521,48	1 412,03
Prípojka kanalizácie	2 237,71	1 253,12
Žumpa	10 667,45	5 973,77
Prípojka plynu	1 769,96	991,18
Elektrická prípojka	828,33	463,86
Spevnené plochy - zámková dlažba p.č.121/1	16 693,08	9 348,12
Spevnené plocha - betónová dlažba	2 978,68	1 668,06
Záhradné jazierko p.č.120	2 404,37	1 346,45
Bazén p.č.120	31 517,03	17 649,54
Záhradný krb p.č.120	541,27	303,11
Celkom:	730 888,95	533 186,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza na rohu ulice Pluhovej a Trenčianskej v miestnej časti Klobušice, v zastavanom území okresného mesta Ilava. Lokalita je zastavaná väčšinou rodinnými domami a je vyhadzovaná. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia a podkrovia, bez podpivničenia.

Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na východ a juhozápad.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo SLSP a.s.Bratislava a exekučné záložné práva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

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	III.	0,450	13	5,85
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,450	30	13,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,900	5	4,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,900	7	6,30
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,450	7	3,15
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,900	10	9,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	8	3,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,248	7	1,74
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	128,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 128,82 / 180$	0,716
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 533 186,11 \text{ Eur} * 0,716$	381 761,25 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 755

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný rodinným domom, lokalita Klobušice, v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V blízkosti sa nachádza park s kaštielom a kruhový objazd s privádzačom na diaľnicu D1. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
119	ostatná plocha	338,00	1/1	338,00
120	zastavaná plocha a nádvorie	425,00	1/1	425,00
121/1	záhrada	517,00	1/1	517,00
121/2	zastavaná plocha a nádvorie	305,00	1/1	305,00
Spolu výmera				1 585,00

Obec:

Ilava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,30 * 1,00$	4,4850
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{ŠH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ Eur/m}^2 * 4,4850$	44,67 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 119	$338,00 \text{ m}^2 * 44,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 098,46
parcela č. 120	$425,00 \text{ m}^2 * 44,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 984,75
parcela č. 121/1	$517,00 \text{ m}^2 * 44,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	23 094,39
parcela č. 121/2	$305,00 \text{ m}^2 * 44,67 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	13 624,35
Spolu		70 801,95

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dom s.č.326 na p.č.121/2	305 834,88
Záhradný domček na p.č.120	4 070,77
Prístrešok nad vstupom do domu p.č.121/1	491,44
Prístrešok pre auto p.č.121/1	2 956,57
Prístrešok nad zadnou terasou p.č.121/1	3 867,24
Plot uličný	26 747,25
Plot vo dvore	2 092,38
Studňa vŕtaná na p.č.121/1	3 988,81
Prípojka vody	1 699,25
Záhradný vodovod p.č.119,120	389,04
Vodomerná šachta p.č.120	690,60
Armatúrna šachta na p.č.120	1 011,01
Prípojka kanalizácie	897,23
Žumpa	4 277,22
Prípojka plynu	709,68
Elektrická prípojka	332,12
Spevnené plochy - zámková dlažba p.č.121/1	6 693,25
Spevnené plocha - betónová dlažba	1 194,33
Záhradné jazierko p.č.120	964,06
Bazén p.č.120	12 637,07
Záhradný krb p.č.120	217,03
Spolu stavby	381 761,25
Pozemky	
LV 755 - parc. č. 119 (338 m ²)	15 098,46
LV 755 - parc. č. 120 (425 m ²)	18 984,75
LV 755 - parc. č. 121/1 (517 m ²)	23 094,39
LV 755 - parc. č. 121/2 (305 m ²)	13 624,35
Spolu pozemky (1 585,00 m²)	70 801,95
Všeobecná hodnota celkom	452 563,20

Všeobecná hodnota zaokrúhlene	453 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristopäťdesiattritisíc Eur	

V Trenčíne, dňa 22.10.2023

Ing. Andrej Gálik

IV. PRÍLOHY

- Objednávka z 26.09.2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 755 k. ú. Klobušice zo dňa 18.10.2023, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 121/2 k. ú. Klobušice zo dňa 18.10.2023, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.ŽP- 1787/2001-FX 11-A/10 vydané dňa 18.07.2001 Okresným úradom v llave, odborom životného prostredia
- Rozhodnutie - zmena stavby pred dokončením, stavby "Penzión" na Rodinný dom s 1 bytovou jednotkou", č.j. OÚŽP-1047/2001-FX9-A/10, vydané dňa 14.5.2001 Okresným úradom v llave, odborom životného prostredia
- Listina o určení s.č. vydalo Mesto Hava pod č. 1381/2001 VC A-75, vydaná dňa 21.08.2001 Mestom Hava -
- Ohlásenie drobnej stavby, č.j. 806/2001, vydané dňa 4.5.2001 Mestským úradom
- Projektová dokumentácia - pôdorys prízemnia, poschodia, podkrovia
- Fotodokumentácia



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



Fotka č. 10

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 100/2023.

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