

**Znalec:** Ing. Pavel Jurko, Kendice č. 425, 082 01 Kendice, mob. 0907 194 349 , pjurko425@gmail.com

**znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetie - pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti**

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

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka HP 047/24/07A zo dňa 3.10.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 198/2024

**Predmet znaleckého posudku:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- rodinný dom súp.č.151 s príslušenstvom na parc.č.1131/11 a pozemky na parc. č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda a parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 453 nachádzajúce sa v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet strán posudku:** 35 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 5

**Počet vyhotovení:** 4 x objednávateľ, 1x spracovateľ, 2x CD

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Na základe písomnej objednávky HP 047/24/07A zo dňa 3.10.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - rodinný dom súp.č.151 s príslušenstvom na parc.č.1131/11 a pozemky na parc. č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda a parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 453 nachádzajúce sa v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, okres Humenné

**2. Účel znaleckého posudku:** za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 3.10. 2024 / písomná objednávka/

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje:** 25.10. 2024

**5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 15.11.2024

**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**6.1 Dodané objednávateľom :**

- Písomná objednávka HP 047/24/07A zo dňa 3.10.2024

**6.2 Obstarané znalcom :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.453, k.ú. Ptičie, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 29.10.2024
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Ptičie na pac.č.1131/11 vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.10.2024
- Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 25.10.2024
- Zameranie oceňovanej nehnuteľnosti vykonané dňa 25.10.2024

**7. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- VYHLÁŠKA č. 228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, 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
- 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 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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 4. štvrťrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je opotrebenie stavby určené výpočtom 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 m<sup>2</sup> 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).

**9. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

**Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.

Definícia všeobecnej hodnoty podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z.: „Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej

súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

*Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.*

#### 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

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [\text{€}]$$

kde

M – počet merných jednotiek, m<sup>2</sup> podlahovej plochy pre nebytové priestory.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 4. štvrťroku 2024 (posledné známe údaje k dátumu ohodnotenia).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa pre rodinné domy a drobné stavby je zohľadnený priamo vo vytvorenom rozpočtovom ukazovateli.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod. V základnom vzťahu sú podľa



použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov niektoré koeficienty rovné 1,0. Ide o tie koeficienty, ktorých vplyv je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS \cdot VH}{100}$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]}$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu

TS = 100 - O [%], VH – východisková hodnota stavby [€],

HO – hodnota vyjadrujúca opotrebenie stavby [€].

O – opotrebenie stavby [%].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod. Opotrebenie stavieb je určené:

a) lineárnou metódou pre stavby tvoriace príslušenstvo (spevnené plochy, ploty, inžinierske siete a pod.)

b) analytickou metódou pre hlavné stavebné objekty (rodinný dom)

### Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenášaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenášať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH \* kPD [€] kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH) Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

### Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania ·

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu) ·

Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku. Metóda polohovej diferenciacie: Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€]$ ,

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 453 v k.ú Ptičie, obec Ptičie, okres Humenné zo dňa 29.10.2024, vytvorený cez katastrálny portál.

### A. Majetková podstata:

**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

parc.č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda

parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

súp.č. 151 na pozemku parc.č. 1131/1 rodinný dom

## Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

### Vlastník

1. Sciranková Nikoleta r. Timuláková, 067 41, Ptičie, č. 151, SR, Spoluvlastnícky podiel:1/1

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č.V- 1197/2015 zo dňa 20.07.2015- 97/15

Poznámky:

Pod P- 199/2022 „Poznamenáva sa Oznamenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe k č.V- 1493/2016 od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 1131/6, parc.č. 1131/11 a rodinný dom č.s. 151 na parc. CKN č. 1131/11, zo dňa 8.12.2022"- 137/22

### Časť C: Ťarchy

Pod V - 1493/2016 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 1131/6- orná pôda o výmere 1572 m<sup>2</sup>, parc.č. 1131/11- zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m<sup>2</sup> a rodinný dom č.s. 151 na parc. CKN č. 1131/11 zo dňa 11.08.2016- 148/16

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka: bez zápisu

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.10.2024 o 10:00 hod.

Pri obhliadke bol obhliadnutý rodinný dom, t.j. exteriér a interiér RD, okolie rodinného domu.

Vstup do ohodnocovanej nehnuteľnosti a obhliadka interiéru RD bola znalcovi umožnená.

Fotodokumentácia a zameranie rodinného domu vyhotovená pri obhliadke dňa 25.10.2024 o 10:00 hod.

## d) Technická dokumentácia:

Projektová dokumentácia stavby nebola znalcovi predložená. Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží a rozmery zastavanej plochy jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD boli zistené meraním pri obhliadke a sú zakreslené v pôdorysných náčrtoch jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD, ktoré tvoria prílohu ZP.

## e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 453 zo dňa 29.10.2024 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy zo dňa 29.10.2024 vytvorená cez katastrálny portál) boli porovnané so skutočným stavom.

Vek rodinného domu znalec stanovil na základe zistenia pri obhliadke.

Pri porovnaní popisných informácií z listu vlastníctva č. 453 z katastra nehnuteľností vytvoreného cez katastrálny portál dňa 29.10.2024 so skutočným stavom neboli zistené žiadne rozdiely.

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

Rodinný dom s.č. 151 , k.ú. Ptičie
Murované sedenie a sklad na p.č. 1131/11
Hospodárska budova na p.č. 1131/11
Plot vedľa RD
Plot zo severnej strany
Plot v záhrade
Vodovodná prípojka
Vodomerná šachta
Kanalizačná prípojka
Plynová prípojka
Elektrická prípojka
Spevnené plochy - prístupový chodník
Spevnená plocha z betónovej dlažby
Spevnená plocha štrková
Vonkajšie schody

**Pozemky:**

parc.č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda

parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie

zapísané na LV č. 453 zo dňa 29.10.2024, ktorý je vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie su

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Územný plán obce Ptičie** <https://www.pticie.sk/vysledky-vyhľadavania?search=%C3%BAzemn%C3%BD+pl%C3%A1n>

**2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY****2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s.č. 151, k.ú. Ptičie****POPIS STAVBY**

Jedná sa samostatne stojaci RD súpisné číslo 151, na parc. č.1131/11 nachádzajúci sa na mierne svahovitom pozemku v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov pri miestnej asfaltovej komunikácii v okrajovej juhovýchodnej časti obce v tesnej blízkosti miestneho ihriska v tichej lokalite bez nadmernej hlučnosti od intenzívnej dopravy. Vzdialenosť do centra obce do 600 m. Na základe zistenia pri obhliadke a na základe poskytnutých podkladov od objednávateľa stanovujem začiatok užívania RD v roku 1984.

V roku 2010 boli na RD vymenené okná, dvere, vymenený kotol ÚVK a vykonaná čiastočná rekonštrukcia interiéru 1.a 2. NP RD (kuchyňa, kúpeľňa, WC, podlahy, podhlady na 2.NP) a v roku 2016

bola rekonštruovaná strecha RD ( zmena pultová na sedlovú vrátane krovu) a bolo zrealizované zateplenie fasády rodinného domu vrátane povrchovej úpravy fasády z minerálnej škrabanej omietky .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, verejný vodovod , verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu .

Ku dňu ohodnotenia je RD obývaný .

#### **DISPOZIČNÉ RIEŠENIE :**

Ohodnocovaný RD pozostáva z dvoch nadzemných podlaží s čiastočným suterénom pod prednou časťou RD v rozsahu do 1/2 zastavanej plochy a bez obytného podkrovia .

Dispozičné riešenie jednotlivých podlaží v súlade s pôdorysnými náčrtami jednotlivých podlaží - suterénu , 1.NP a 2.NP , ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku .

V suteréne sa nachádza garáž a jedna miestnosť skladu . Suterén je samostatne prístupný garážovými dverami a nieje vnútorným schodiskom prepojený s nadzemnými podlažiami RD .

V 1.NP sa nachádzajú tieto miestnosti:

závetrie, zádverie, chodba so schodiskom do 2.NP, obývacia izba s loggiou, kuchyňa, sklad pod schodami, WC s umývadlom a plynová kotolňa s východom do zadnej časti dvora .

V 2.NP RD sú umiestnené nasledovné miestnosti:

chodba, 4 x izba, kúpeľňa s WC, schodisko do pôjdneho priestoru a loggia orientovaná do ulice prístupná z dvoch predných izieb .

Hlavný vstup do 1.NP RD je cez závetrie s predloženými schodami z prednej západnej časti dvora .

#### **TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA RD :**

##### **1. Podzemné podlažie**

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom žbetónové monolitické s rovným podhlľadom
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok 1 x ; obklady fasád - obklady keramické 1x
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné
- Podlahy ostatných miestností - cementový poter
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - oceľové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná

##### **1. Nadzemné podlažie**

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov - z pórobetónových tvárnic v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom žbetónové monolitické
- Schodisko žbetónovej konštrukcie s povrchom PVC
- Strecha - krovy - väznicové sedlové ; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) - rekonštrukcia v roku 2016
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky na báze umelých látok na zateplení - rekonštrukcia v roku 2016
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné plávajúce laminátové ; dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková);
- umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 3,95 m
- Vybavenie WC - záchod - splachovacia s umývadlom, - vodovodné batérie - pákové nerezové 2x
- 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 - kondenzačný plynový závesný kotol rekonštruovaný v roku 2010

- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač plynový rekonštruovaný v roku 2010
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia svetelná a motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu na vykurovanie , ohrev TUV a varenie
- Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 100 mm;

## 2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov , pórobetónových tvárnic v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové priečkovky
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom žbetónové monolitické
- Schodisko žb. monolitické s povrchom cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky na báze umelých látok na zateplení - rekonštrukcia v roku 2016
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové plst'ou hladené; vnútorné obklady - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - kovové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - veľkoplošné plávajúce laminátové ; dlažby a podlahy ostatných miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľne - vaňa plastová rohová ; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou 1x ; - pákové nerezové 1x ; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná
- Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 100 mm;

Technický stav ohodnocovaného RD , jeho údržba podľa zistenia pri obhliadke je ku dňu obhliadky dobrá primeraná veku RD , vykonanej rekonštrukcii interiéru v roku 2010 , rekonštrukcii exteriéru zatepl'ením fasády a výmenou strechy vrátane krytiny v roku 2016 .

Hlavné nosné konštrukcie na základe zistenia pri obhliadke bez statických porúch .

Po posúdení stavebno - technického stavu RD , kvality jeho vyhotovenia , spôsobu užívania , úrovne údržby stanovujem opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou pri základnej životnosti 100 rokov .

Podrobný technický popis oceňovaného RD je uvedený v bodovacej tabuľke pri samotnom ohodnotení jednotlivých podlaží .

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1984	$1,2 \cdot (1,63 \cdot 3,14 + 3,60 \cdot 4,67 + 2,47 \cdot 0,40 + 1,27 \cdot 2,93)$	31,97	$120 / 31,97 = 3,754$
1. NP	1984	$11,74 \cdot 10,04 + 2,94 \cdot 0,3$	118,75	$120 / 118,75 = 1,011$
2. NP	1984	$11,74 \cdot 10,04 + 2,94 \cdot 0,3$	118,75	$120 / 118,75 = 1,011$

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.



Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-	-
2	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	<b>Podmurovka</b>			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165	-
4	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
8	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-	-
15	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	-	-
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.4 PVC, guma	-	180	-
	16.6 cementový poter	-	-	180
17	<b>Dvere</b>			



	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530	530
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>			
	19.3 kovové	-	300	300
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	-	35	-
	<b>Spolu</b>	<b>3715</b>	<b>7065</b>	<b>5010</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>32</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-	-
<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	20	10
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-

	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	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) (3.95 bm)	-	217	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	-	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	40	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	55
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
-	<b>Konštrukcie navyše</b>			
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 100 mm (1 m <sup>2</sup> )	-	194	-
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 100 mm (1 m <sup>2</sup> )	-	-	194
	<b>Spolu</b>	<b>95</b>	<b>1431</b>	<b>479</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$

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

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3715 + 95 * 3,754) / 30,1260$	135,15
1. NP	$(7065 + 1431 * 1,011) / 30,1260$	282,54
2. NP	$(5010 + 479 * 1,011) / 30,1260$	182,38

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1984	40	60	100	40,00	60,00
1. NP	1984	40	60	100	40,00	60,00
2. NP	1984	40	60	100	40,00	60,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1984</b>		
Východisková hodnota	135,15 €/m <sup>2</sup> *31,97 m <sup>2</sup> *3,815*0,95	15 659,46
Technická hodnota	60,00% z 15 659,46	9 395,68
<b>1. NP z roku 1984</b>		
Východisková hodnota	282,54 €/m <sup>2</sup> *118,75 m <sup>2</sup> *3,815*0,95	121 599,48
Technická hodnota	60,00% z 121 599,48	72 959,69
<b>2. NP z roku 1984</b>		
Východisková hodnota	182,38 €/m <sup>2</sup> *118,75 m <sup>2</sup> *3,815*0,95	78 492,65
Technická hodnota	60,00% z 78 492,65	47 095,59

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 659,46	9 395,68
1. nadzemné podlažie	121 599,48	72 959,69
2. nadzemné podlažie	78 492,65	47 095,59
<b>Spolu</b>	<b>215 751,59</b>	<b>129 450,96</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Drobná stavba: Murované sedenie a sklad na p.č. 1131/11

#### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Jedná sa o drobnú stavbu - murovaný objekt vonkajšieho sedenia a skladu bez s.č. vybudovanú za RD vo východnej časti parcely č. 1131/11, ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD.

Drobná stavba je vybudovaná podľa zistenia pri obhliadke a podkladov od objednávateľa v roku 1986.

##### Dispozičné riešenie:

Drobná stavba pozostáva z dvoch miestností samostatne prístupných z vonkajšej časti dvora : z vonkajšieho sedenia a skladu.

##### Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov pultový rekonštruovaný v roku 2016 ; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná rekonštruovaná v roku 2016
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka rekonštruovaná v roku 2016
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka rekonštruovaná v roku 2016
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené
- Podlahy s povrchom z cementového poteru
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poisťkové automaty

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na dobrej úrovni zodpovedajúci priemernej údržbe a čiastočnej rekonštrukcií v roku 2016 ( strecha, krytina, povrchové úpravy ).

Na základe stavebnotechnického stavu drobnej stavby pri ohodnotení stanovujem jej životnosť odborným odhadom na 90 rokov .

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KzP
1. NP	1986	6,32*5,28	33,37	18/33,37=0,539

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	<b>Dvere</b>	

	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	<b>Podlahy</b>	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>4205</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4205 + 0 * 0,539)/30,1260$	139,58

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	38	52	90	42,22	57,78

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$139,58 \text{ €/m}^2 * 33,37 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	16 880,98
Technická hodnota	$57,78\% \text{ z } 16 880,98$	9 753,83

**2.2.2 Drobná stavba: Hospodárska budova na p.č. 1131/11****POPIS STAVBY****Umiestnenie stavby:**

Jedná sa o drobnú stavbu - hospodársku budovu vybudovanú vo východnej časti parcely č. 1131/11, ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej stavbe RD.

**Dispozičné riešenie:**

Drobná stavba pozostáva z dvoch miestnosti: hospodárska miestnosť a sklad so samostatnými vstupmi z vonkajšej časti dvora.

**Technické riešenie:**

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu hrúbky nad 15 do 30 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná

- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné, vráta plechové otváracie
- Podlahy hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

Stavebnotechnický stav drobnej stavby v čase obhliadky na priemernej úrovni zodpovedajúci jej veku pri priemernej údržbe.

Na základe stavebnotechnického stavu hospodárskej budovy pri ohodnotení stanovujem jej životnosť odborným odhadom lineárnou metódou na 70 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1986	6,65*5,28	35,11	18/35,11=0,513

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	<b>Dvere</b>	
	12.6 ocel'ové alebo drevené zvlakové	105
14	<b>Podlahy</b>	



	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4000</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

22	<b>Vráta</b>	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	<b>Spolu</b>	<b>295</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4000 + 295 * 0,513) / 30,1260$	137,80

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1986	38	32	70	54,29	45,71

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$137,80 \text{ €/m}^2 * 35,11 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	17 534,69
Technická hodnota	45,71% z 17 534,69	8 015,11

**2.2.3 Plot: Plot vedľa RD**

Plot vedľa RD oddeľujúci predný a zadný dvor pri RD vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984.

Plot je vybudovaný z výplne z kovových profilov bez podmúrovky na zabetónovaných kovových stĺpkoch. Výška oplotenia 1,20 m.

Súčasťou oplotenia je brána a bránka z kovových profilov (viď. fotodokumentácia v prílohe ZP).

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	0,50m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	0,60m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 0,5 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $0,5 * 1,20 = 0,60 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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 vedľa RD	1984	40	10	50	80,00	20,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(0,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 0,60\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,815 * 0,95$	1 412,46
Technická hodnota	20,00 % z 1 412,46 €	282,49

## 2.2.4 Plot: Plot zo severnej strany

Plot zo severnej strany medzi RD a drobnou stavbou vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 2016 .

Plot je murovaná z betónových plotových tvárnic so zrealizovanou stierkou lepidlom a armovacou mriežkou .

## 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	5,20m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	10,40m <sup>2</sup>	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 5,20 m  
 Pohľadová plocha výplne: 5,20\*2,0 = 10,40 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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 zo severnej strany	2016	8	42	50	16,00	84,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,20m * 23,24 €/m + 10,40m^2 * 31,20 €/m^2) * 3,815 * 0,95$	1 613,98
Technická hodnota	84,00 % z 1 613,98 €	1 355,74

## 2.2.5 Plot: Plot v záhrade

Plot v záhrade zo severnej strany parcely č. 1131/6 vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1986.

Plot je zrealizovaný zo strojového ohradového pletiva na zabetónovaných kovových stĺpkoch v dĺžke 36 m, výška výplne 1,5 m.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	36,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>

3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	54,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 36 m  
 Pohľadová plocha výplne: 36\*1,50 = 54,00 m<sup>2</sup>  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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 v záhrade	1986	38	2	40	95,00	5,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(36,00m * 5,64 €/m + 54,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,815 * 0,95$	3 203,76
Technická hodnota	5,00 % z 3 203,76 €	160,19

## 2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z plastového potrubia vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984. Prípojka zrealizovaná z plastového potrubia z verejnej siete do RD v dĺžke 12,40 m. Vzhľadom na použité materiály pri ohodnotení stanovujem životnosť prípojky na 50 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 €/bm$   
 Počet merných jednotiek: 12,4 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 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	1984	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,4 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	1 864,59
Technická hodnota	20,00 % z 1 864,59 €	372,92

**2.2.7 Vonkajšia úprava: Vodomeraná šachta**

Vodomeraná šachta umiestnená pred RD v prednej západnej časti dvora vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984 .

Vodomeraná šachta zrealizovaná z monolitického betónu z hornej strany uzatvornú kovovým poklopom .

**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. Vodomeraná šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek:  $1,0 * 1,20 * 1,50 = 1,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$

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 [%]
Vodomeraná šachta	1984	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 0,95$	1 658,77
Technická hodnota	20,00 % z 1 658,77 €	331,75

**2.2.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka**

Kanalizačná prípojka z RD do verejnej kanalizácie vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 2015 .

**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:** 23 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2015	9	41	50	18,00	82,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	2 365,69
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2\,365,69 \text{ €}$	1 939,87

**2.2.9 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka**

Plynová prípojka od plynomeru do RD vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1996 v dĺžke 12,50 m.

**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:** 12,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**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 [%]
Plynová prípojka	1996	28	22	50	56,00	44,00



**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$	639,23
Technická hodnota	44,00 % z 639,23 €	281,26

**2.2.10 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka**

Elektrická prípojka vzdušná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1984 v dĺžke 21 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody  
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

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: 21 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1984	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,815 * 0,95$	732,93
Technická hodnota	20,00 % z 732,93 €	146,59

**2.2.11 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy - prístupový chodník**

Prístupový chodník do RD vybudovaný na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984.

**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.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $12,50 * 0,75 = 9,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**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 - prístupový chodník	1984	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,38 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,6 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	530,33
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 530,33 \text{ €}$	106,07

**2.2.12 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha z betónovej dlažby**

Spevnená plocha zadnej časti dvora medzi RD a drobnou stavbou a chodník pri drobnej stavbe v zadnej východnej časti parcely č. 1131/11 vybudovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 2016 .

Spevnená plocha zrealizovaná z betónovej dlažby kladená na podkladný betón do cementovej malty v celkovej výmere 36,74 m<sup>2</sup> .

**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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,0 * 5,20 + 0,6 * 17,90 = 36,74 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**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 [%]
Spevnená plocha z betónovej dlažby	2016	8	42	50	16,00	84,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,74 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	1 768,30
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1\,768,30 \text{ €}$	1 485,37

**2.2.13 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha štrková**

Spevnená plocha štrková pred vjazdom do garáže v suteréne RD zrealizovaná na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984.

**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: 8.1. Plochy s prašným povrchom  
 Položka: 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $12*3,0 = 36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha štrková	1984	40	10	50	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	1 320,39
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1\,320,39 \text{ €}$	264,08

## 2.2.14 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

Vonkajšie schody pred vstupom do RD od miestnej komunikácie a od vstupu do garáže ku hlavnému vstupu do RD vybudované na základe zistenia pri obhliadke v roku 1984 .  
Schody zrealizované z monolitického betónu na terén s povrchom zatreným betónovým .

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14$  €/bm stupňa  
Počet merných jednotiek:  $5*1,0 + 5*0,75 = 8,75$  bm stupňa  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,815$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1984	40	10	50	80,00	20,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,75 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,815 * 0,95$	226,43
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 226,43 \text{ €}$	45,29

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 151 , k.ú. Ptičie	215 751,59	129 450,96
Murované sedenie a sklad na p.č. 1131/11	16 880,98	9 753,83
Hospodárska budova na p.č. 1131/11	17 534,69	8 015,11
<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>34 415,67</b>	<b>17 768,94</b>
Plot vedľa RD	1 412,46	282,49
Plot zo severnej strany	1 613,98	1 355,74
Plot v záhrade	3 203,76	160,19

<b>Celkom za Ploty</b>	<b>6 230,20</b>	<b>1 798,42</b>
Vodovodná prípojka	1 864,59	372,92
Vodomerná šachta	1 658,77	331,75
Kanalizačná prípojka	2 365,69	1 939,87
Plynová prípojka	639,23	281,26
Elektrická prípojka	732,93	146,59
Spevnené plochy - prístupový chodník	530,33	106,07
Spevnená plocha z betónovej dlažby	1 768,30	1 485,37
Spevnená plocha štrková	1 320,39	264,08
Vonkajšie schody	226,43	45,29
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>11 106,66</b>	<b>4 973,20</b>
<b>Celkom:</b>	<b>267 504,12</b>	<b>153 991,52</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

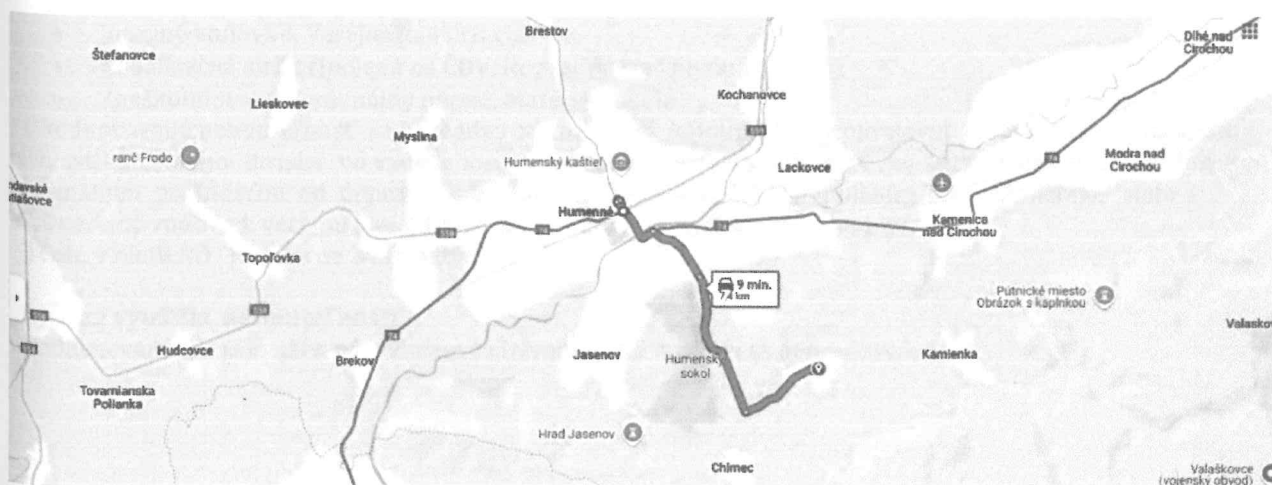
Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu "rodinný dom súp.č.151 s príslušenstvom na parc.č.1131/11 a pozemky na parc. č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda a parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 453 nachádzajúce sa v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciacie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :





Ptičie je obec na Slovensku v okrese Humenné.

V súčasnosti má obec cca. 630 obyvateľov.

Doprava autobusová

#### Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko, Knižnica
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV, Rozvodná sieť plynu
- Zneškodňovaný komunálny odpad, Materská škola

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza pri miestnej komunikácii v okrajovej juhovýchodnej časti obce v blízkosti miestneho ihriska vo vzdialenosti od stredu obce cca. 600 m, v jej intraviláne v tichej lokalite s minimálnou prašnosťou od dopravy ako samostatne stojací RD s napojením na inžinierske siete :

ELI, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a na verejný rozvod zemného plynu .

Terén v okolí RD je mierne svahovitý .

#### Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný RD je využívaný výlučne na bývanie. Iné využitie sa nepredpokladá.



**Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Riziká sú uvedené v LV č. 453 v časti "tarchy" :

Pod V - 1493/2016 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 1131/6- orná pôda o výmere 1572 m<sup>2</sup>, parc.č. 1131/11- zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m<sup>2</sup> a rodinný dom čs. 151 na parc. CKN č. 1131/11 zo dňa 11.08.2016- 148/16

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj USI ŽI v Žiline v roku 2001, ISBN 80- 7100- 827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v ostatných obciach stanovený v rozpätí od 0,2-0,3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, vykonanú rekonštrukciu nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,35

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

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,700	8	5,60
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				

6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,700	9	6,30
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,700	7	4,90
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,193	7	1,35
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	1,050	9	9,45
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>96,18</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 96,18 / 180$	0,534
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 153\,991,52 \text{ €} * 0,534$	<b>82 231,47 €</b>

## 3.2 POZEMKY

## 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

## 3.2.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 453 - zastavaná plocha , orná pôda

## POPIS

Predmetom ohodnotenia sú parcely č. 1131/6 orná pôda a parc.č. 1131/11 zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 2012 m<sup>2</sup> v podiele 1/1 podľa LV č. 453 zo dňa 29.10.2024 vytvorený cez katastrálny portál, nachádzajúce sa v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, okr. Humenné.

Parcely sa nachádzajú v zastavanom území obce v zástavbe samostatne stojacích RD s napojením na inž. siete:

ELI, verejný vodovod, verejná kanalizácia a na verejný rozvod zemného plynu.

Prístup na oceňované pozemky je z miestnej komunikácie spevnenej asfaltom v okrajovej juhovýchodnej časti obce v blízkosti miestneho ihriska v pomerne tichej lokalite s minimálnou prašnosťou od intenzívnej dopravy. Doprava: autobusová

Terén je mierne svahovitý.

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov 7,79 €/m<sup>2</sup>, čo predstavuje 80% z východiskovej hodnoty okresného mesta Humenné a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorá je upravená o koeficienty.

Vypočítaná hodnota podľa môjho názoru objektívne vystihuje skutočnú predajnosť pozemkov, vzhľadom na ich polohu, prístup, využitie a vzdialenosť od okresného mesta Humenné.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1131/6	orná pôda	1572,00	1/1	1572,00
1131/11	zastavaná plocha a nádvorie	440,00	1/1	440,00
Spolu výmera				<b>2 012,00</b>

Obec:

Ptičie

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80

$k_V$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	1,6632
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,6632$	13,26 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1131/6	$1\,572,00 \text{ m}^2 * 13,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 844,72
parcels č. 1131/11	$440,00 \text{ m}^2 * 13,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 834,40
Spolu		26 679,12

**III. ZÁVER****ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel dobrovoľnej dražby bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihliadnuté na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplývajú z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel' na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

Nehnutelnosť: rodinný dom súp.č.151 s príslušenstvom na parc.č.1131/11 a pozemky na parc. č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda a parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 453 nachádzajúce sa v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Hlavné stavby:**

Názov	JKSO	OP (m <sup>3</sup> )	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Rodinný dom s.č. 151 , k.ú. Ptičie		0,00	118,75	3
Murované sedenie a sklad na p.č. 1131/11		0,00	33,37	1
Hospodárska budova na p.č. 1131/11		0,00	35,11	1

**Pozemky:**

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
podľa LV č. 453 - orná pôda	1131/6	1 572,00
podľa LV č. 453 - zastavaná plocha	1131/11	440,00

**OTÁZKY A ODPOVEDE**

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinný dom súp.č.151 s príslušenstvom na parc.č.1131/11 a pozemky na parc. č. 1131/6 vo výmere 1572 m<sup>2</sup> orná pôda a parc.č. 1131/11 vo výmere 440 m<sup>2</sup> zastavaná plocha a nádvorie v podiele 1/1 zapísané na LV č. 453 nachádzajúce sa v obci Ptičie, kat. územie Ptičie, okres Humenné za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom s.č. 151 , k.ú. Ptičie</b>	<b>69 126,81</b>
Murované sedenie a sklad na p.č. 1131/11	5 208,55
Hospodárska budova na p.č. 1131/11	4 280,07
<b>Spolu za Drobné stavby</b>	<b>9 488,61</b>
Plot vedľa RD	150,85
Plot zo severnej strany	723,97
Plot v záhrade	85,54
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>960,36</b>
Vodovodná prípojka	199,14
Vodomerná šachta	177,15



Kanalizačná prípojka	1 035,89
Plynová prípojka	150,19
Elektrická prípojka	78,28
Spevnené plochy - prístupový chodník	56,64
Spevnená plocha z betónovej dlažby	793,19
Spevnená plocha štrková	141,02
Vonkajšie schody	24,18
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>2 655,69</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>82 231,47</b>
<b>Pozemky</b>	
podľa LV č. 453 - orná pôda - parc. č. 1131/6 (1 572 m <sup>2</sup> )	20 844,72
podľa LV č. 453 - zastavaná plocha - parc. č. 1131/11 (440 m <sup>2</sup> )	5 834,40
<b>Spolu pozemky (2 012,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>26 679,12</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>108 910,59</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>109 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevät'tisíc Eur</b>	

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedené v LV č. 453 v časti "tarchy" :

Pod V - 1493/2016 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 1131/6- orná pôda o výmere 1572 m<sup>2</sup>, parc.č. 1131/11- zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m<sup>2</sup> a rodinný dom čs. 151 na parc. CKN č. 1131/11 zo dňa 11.08.2016- 148/16

Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Kendiciach, dňa 14.11.2024



Ing. Pavel Jurko  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Písomná objednávka HP 047/24/07A zo dňa 3.10.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.453, k.ú. Ptičie, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 29.10.2024
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Ptičie na parc.č.1131/11 vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.10.2024
4. Pôdorysný náčrt oceňovanej nehnuteľnosti
5. Fotodokumentácia vykonaná pri obhliadke zo dňa 25.10.2024



Jan Žemlička  
Konateľ spoločnosti

Jurko Pavel Ing.  
Kendice č. 425  
082 01 Kendice

# HeyPay

Naša značka  
HP047 /24/11A

Vybavuje  
Krajiček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
03.10.2024

Vec

### Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Humenné, okres Humenné, obec Ptičie, katastrálne územie Ptičie, evidovaný na liste vlastníctva č. 453 ako:**

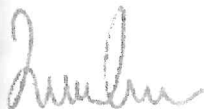
- **stavba:**
- rodinný dom súp.č. 151, postavený na parcele č. 1131/11,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 1131/6, druh pozemku Orná pôda o výmere 1572 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 1131/11, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 440 m<sup>2</sup>,

Vlastníkom predmetu dražby je Sciranková Nikoleta r. Timufáková, narodená 06.04.1992, bytom Ptičie č. 151, Ptičie, PSČ 067 41, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



HeyPay s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

Tel.: +421 2 322 027 10-12, Fax: +421 2 322 027 15, E-mail: office@heypay.sk, www.heypay.sk

IČO: 44842414, DIČ:2022842459, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.59140/B



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 702 Humenné  
 Obec : 520683 Ptičie  
 Katastrálne územie : 850438 Ptičie

Dátum vyhotovenia : 29.10.2024  
 Čas vyhotovenia : 6:40:46  
 Údaje platné k : 25.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 453

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1131/6	1572	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1131/11	440	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
151	1131/11	10	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 OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Sciranková Nikoleta r. Timuľáková, 067 41, Ptičie, č. 151, SR, Dátum narodenia: 06.04.1992	1/1
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č.V- 1197/2015 zo dňa 20.07.2015- 97/15		

Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Pod P- 199/2022 „Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe k č.V- 1493/2016 od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 1131/6, parc.č. 1131/11 a rodinný dom č.s. 151 na parc. CKN č. 1131/11, zo dňa 8.12.2022"- 137/22	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Pod V - 1493/2016 zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 na nehnuteľnosti pozemky registra CKN parc.č. 1131/6- orná pôda o výmere 1572 m2, parc.č. 1131/11- zastavané plochy a nádvoría o výmere 440 m2 a rodinný dom čs. 151 na parc. CKN č. 1131/11 zo dňa 11.08.2016- 148/16

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kóp  
Mer  
osac  
Vyt  
13

12/8/3

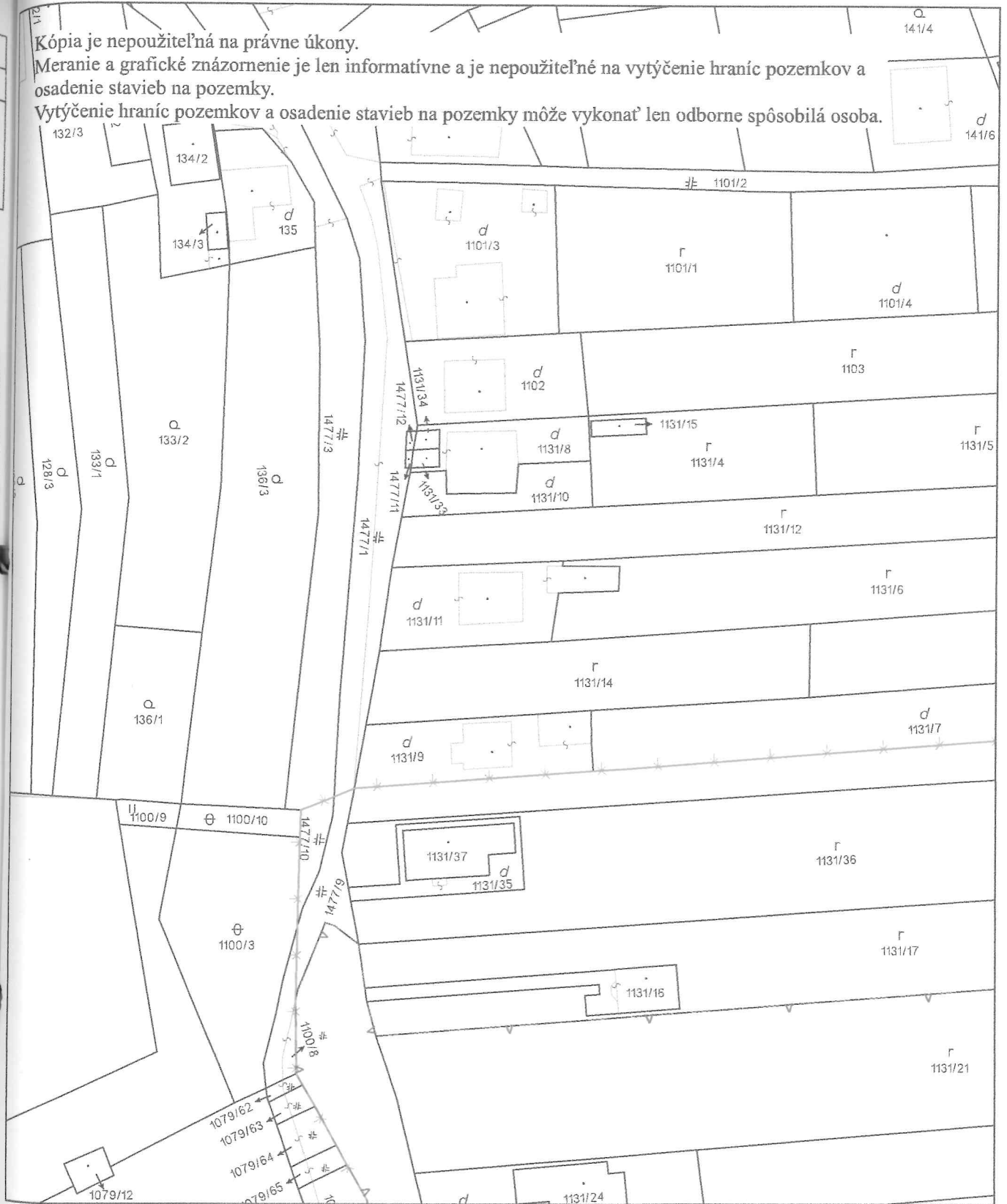
Úr  
kat

Vyh  
Dát  
Úda  
Info

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

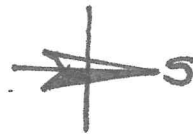
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



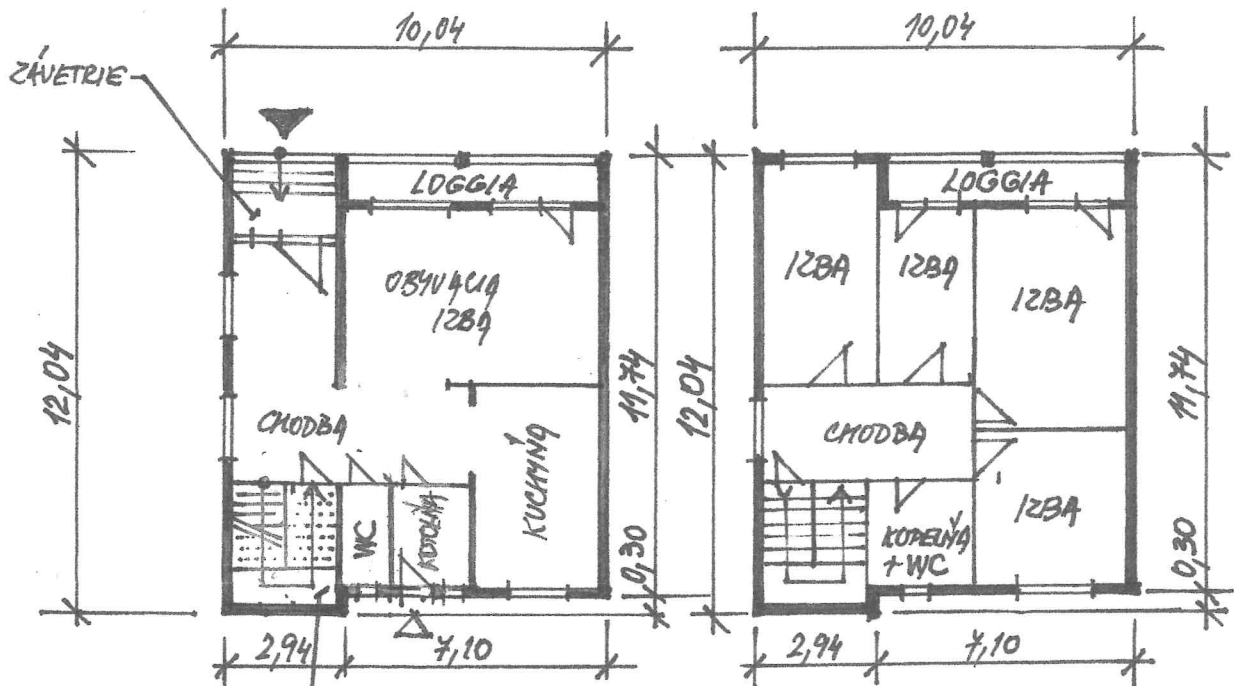
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Humenné	Obec Ptičie	Katastrálne územie Ptičie
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1131/11</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29.10.2024 6:38:38	Bez autorizácie	
Údaje platné k	25.10.2024 18:00:00		

Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží RD s. č. 151 s príslušenstvom  
v obci Ptičie, katastr. územie Ptičie

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

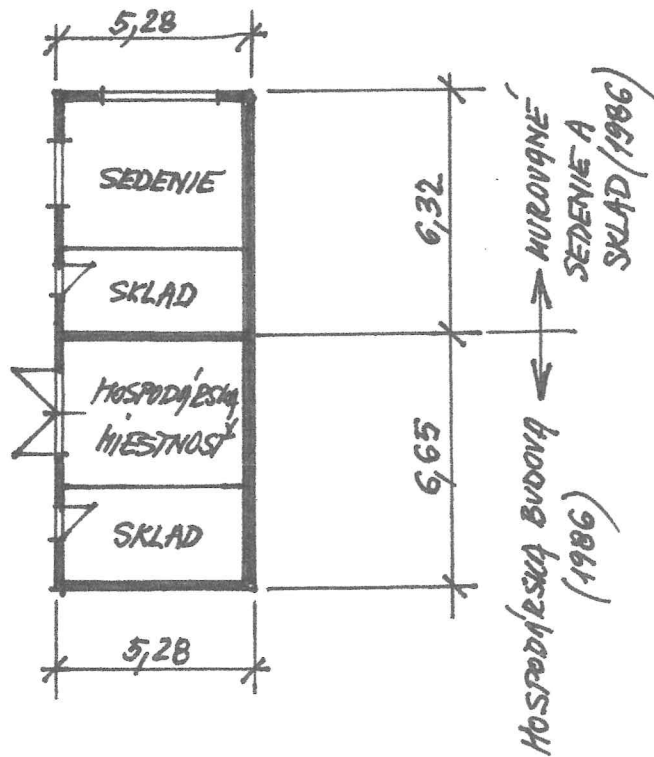
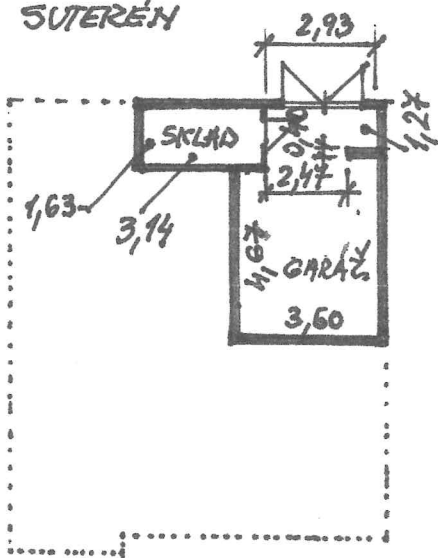


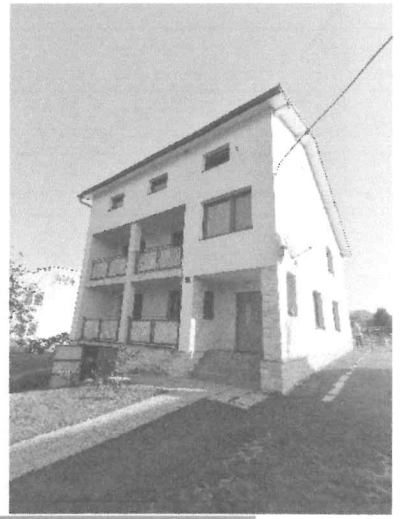
2. NADZEMNÉ PODLAŽIE



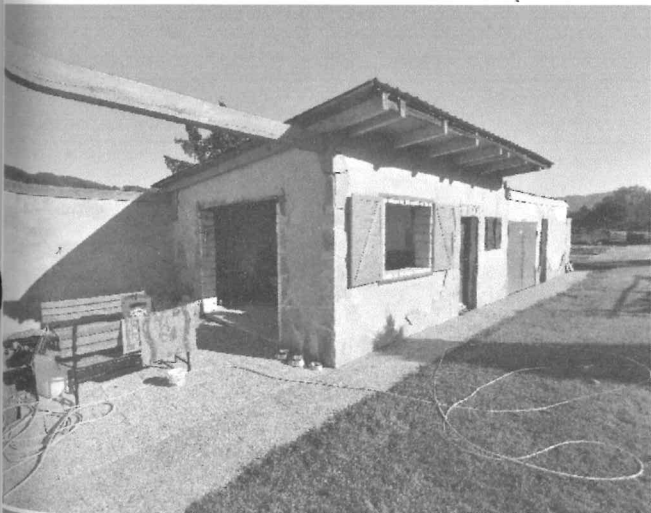
SKLAD POD SCHODAMI

SUTERÉN

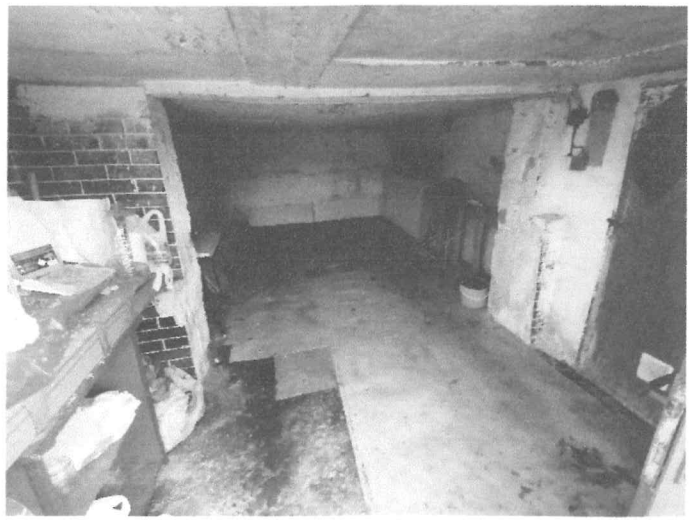




Murované sedenie ( exteriér a interiér) a sklad na p.č.1131/11



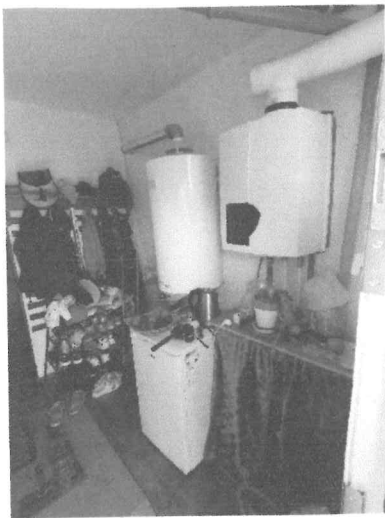




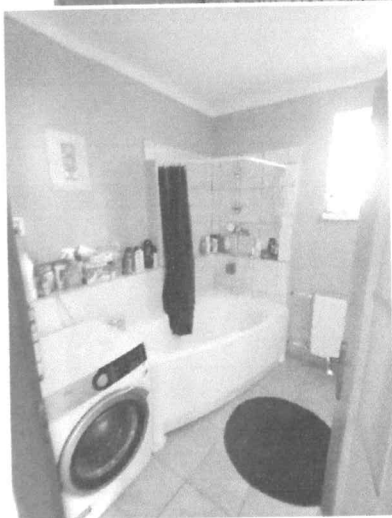
Interiér RD - 1.NP

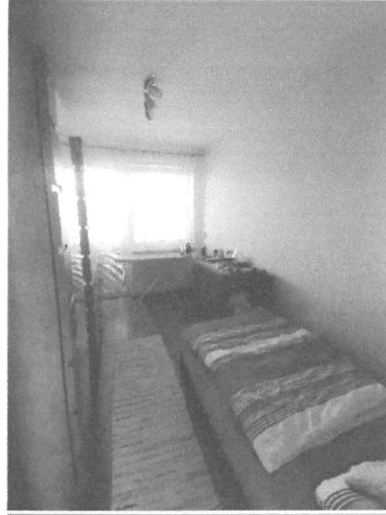
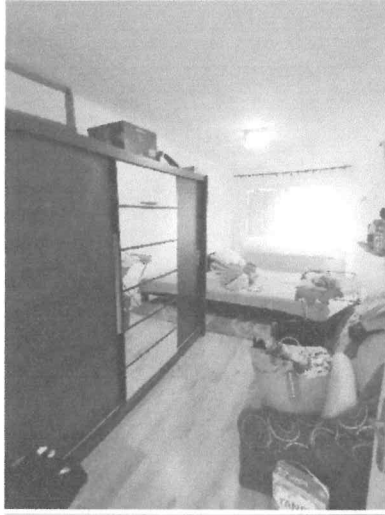


A handwritten signature in the bottom right corner of the page.



Interiér RD – 2.NP





Pôjdna časť RD



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

1 Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.  
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 198/2024 .

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

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

Podpis znalca



