Znalec: Ing. Miroslav Tokár, E...
mobil (

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 28.09.2021, zn. 40963

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 52/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 252 na parcele číslo 174/2 s príslušenstvom, pozemkov parcelné číslo 172/10 a 174/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dedinka, obec Dedinka, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 453.

Počet strán (z toho príloh): 47 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 04.11.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 252 na parcele číslo 174/2, pozemkov parcelné číslo 172/10 a 174/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dedinka, obec Dedinka, okres Nové Zámky, vedených na LV č. 453.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
21.10.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
21.10.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.09.2021, sp. zn 40963 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 24/2011, vypracoval znalec Ing. Peter Mesároš dňa 27.04.2011 – e-mailom doručená xerokópia časti originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:
- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 21.10.2021,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 453 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.11.2021, okres Nové Zámky, obec Dedinka, katastrálne územie Dedinka - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 172/10 a 174/2 - vytvorená dňa 23.10.2021 cez katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Dedinka, katastrálne územie Dedinka - príloha č. 3,
- Neúplné Užívacie povolenie, vydalo Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy Obvodného úradu životného prostredia Šurany dňa 29.06.1994, č. ObÚŽP: 417/1994-L – kópia prevzatá z príloh poskytnutého neúplného Znaleckého posudku číslo 24/2011 - príloha č. 4,
- Grafická schéma situácie, pôdorysy podlaží RD – kópie prevzaté z príloh poskytnutého neúplného Znaleckého posudku číslo 24/2011 - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. 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,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:
- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:
a) porovnávacia metóda,
b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku z čias uzatvorenia úverového obchodu.
Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:
Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom nebol sprístupnený, na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:
Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 453 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 23.10.2021, okres Nové Zámky, obec Dedinka, katastrálne územie Dedinka - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 21.10.2021. Vnútorné priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené. Matka vlastníčky ohodnocovaných nehnuteľností odmietla znalcovi sprístupniť vnútorné priestory rodinného domu.

d) technická dokumentácia:
Z príloh poskytnutého neúplného Znaleckého posudku číslo 24/2011 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované po obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 24/2011 boli prevzaté Užívacie povolenie a grafická schéma

situácie, pôdorysy podlaží RD, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľnosti bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého neúplného Znaleckého posudku číslo 24/2011.

e) údaje katastra nehnuteľností:
Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 172/10,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 174/2.

Stavby:
- rodinný dom súpisné číslo 252 na parcele číslo 174/2,

Drobné stavby:
- záhradná chatka,

Ploty:
- plot predný od ulice z kovových profilov,
- plot vedľa vstupnej plochy,
- plot na opornom múre
- plot bočný,
- plot zadný,

Studne:
- studňa vŕtaná,

Vonkajšie úpravy:
- vodovodná prípojka,
- prípojka vody zo studne,
- armatúrna šachta,
- kanalizačná prípojka do žumpy v záhrade,
- žumpa v záhrade,
- kanalizačná prípojka do žumpy pred domom,
- žumpa pred domom,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- terasa pred domom,
- terasa vedľa domu,
- spevnené plochy betónové za domom,
- betónový chodník pri dome,
- spevnené plochy z polovegetačných tvárnic,
- chodník v záhrade za domom,
- vonkajšie schody,
- oporný múr terasy,
- podzemná pivnica.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Vodomerná šachta umiestnená na cudzom pozemku a drevená garáž.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 252 na p.č. 174/2

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovaných stavieb je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľností. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovaných nehnuteľností je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľností na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 252 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 174/2 v obci Dedinka, je murovaný tradičným spôsobom, skolaudovaný bol v roku 1994. Dom je samostatne stojaci, má jedno podzemné podlažie, čiastočne zapustené do svahu, jedno nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

Dom je napojený na verejný rozvod pitnej vody, plynu a elektro, kanalizácia je zvedená do žúmp, I. PP do žumpy v záhrade a I. NP do žumpy pred domom, vodomer je inštalovaný v spoločnej vodomernej šachte, umiestnenej na cudzom susednom pozemku, nie je identifikovateľné vlastníctvo šachty, ktorá nie je predmetom ohodnotenia, žumpu za domom tvorí oceľová nádrž o objeme 15m3, žumpa pred domom je betónovej monolitickej konštrukcie, v záhrade je vŕtaná studňa pre zásobenie úžitkovou vodou.

Prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva z izby, kuchyne, kúpeľne s WC, kotolne, chodby so schodiskom, skladu a dielne. Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z obývacej izby s výstupom na terasu, kuchyne, komory, chodby so schodiskom, kúpeľne s WC a zádveria. Podkrovie dispozične pozostáva z troch izieb, kúpeľne s WC a chodby od schodiska.

Základy tvoria základové pásy s hydroizoláciou, steny sú murované z tehál, strecha je sedlová, krov drevený väznicový, krytina z pálenej škridle, dažďové žľaby a zvody z pozinkovaného plechu, stropy I. PP a I. NP sú zo železobetónovej dosky, v podkroví je strop drevený trámový, vonkajšie omietky sú vápennocementové hladké, vnútorné vápenné hladké, vstupné dvere plastové s čiastočným presklením, okná plastové s izolačným dvojsklom, nášľapné vrstvy podláh sú v obytných miestnostiach z plávajúcej laminátovej podlahoviny, v ostatných miestnostiach prevažne z keramickej dlažby, kúrenie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol umiestnený v I. PP, ohrev vody je zásobníkovým ohrievačom. Konštrukčné prvky a zariaďovacie predmety sú štandardné.

Záhradná chatka bola vybudovaná v roku 1990, na základových pásoch je drevená konštrukcia jednostranne obitá doskami, krytina z pozinkovaného plechu, okná a dvere jednoduché drevené, dlažba terazzová, zavedená je svetelná elektroinštalácia.

Plot od ulice bol vybudovaný v roku 2010, na betónových základoch je podmurovka a stĺpy, obložené lomovým kameňom, výplň tvoria tvarované kovové profily, súčasťou je bránka a dvojkrídlová brána, vo dvore od vstupu takmer po dom je oplotenie z oceľových prvkov medzi zabetónovanými stĺpikmi, na opornom múre je oplotenie z horizontálnych drevených latiek upevnených o zabetónované stĺpiky, ostatné oplotenie pozemkov je prevažne zo strojového pletiva. Terasa pred domom je vybudovaná z dosiek z vymývaného kameňa, terasa pri dome je z keramickej dlažby, spevnené plochy za domom ako i chodník pri dome sú z monolitického betónu, vonkajšie schody sú z monolitického betónu, vjazd od ulice je dláždený polovegetačnými tvárnicami, chodník v záhrade za domom je vybudovaný z dlažobných kociek, oporný múr terasy je vymurovaný z lomového kameňa, podzemná pivnica je vybudovaná z betónových tvárnic, strop je betónový rovný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k_{ZP}
1. PP	1994	10,24*7,43+2,76*3,75	86,43	120/86,43=1,388
1. NP	1994	10,24*7,43	76,08	120/76,08=1,577
1. Podkrovie	1994	10,24*7,43	76,08	120/76,08=1,577

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	**Osadenie do terénu**	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
2	**Základy**	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	20
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15
15	**Obklady fasád**	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.4 PVC, guma	180
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480

25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**6100**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	**894**

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

Krovy	
8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
Krytiny strechy na krove	
10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
Klampiarske konštrukcie strechy	
12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
13.2 z pozinkovaného plechu	20
Fasádne omietky	
14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	30
Obklady fasád	
15.4.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa do 1/3	40
Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
Dvere	
17.3 hladké plné alebo zasklené	135
Okná	
18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
Okenné žalúzie	
19.2 plastové	75
Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.2 keramické dlažby	150
Ústredné vykurovanie	
24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2 svetelná	155
Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
- vyskytujúca sa položka	80
Rozvod vody	
30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	35
Inštalácia plynu	
31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu	**6210**

aky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
36.7 odsávač pár (1 ks)	30
36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)	176

	(3.2 bm)	
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
41	**Balkón**	
	41.1 výmery nad 5 m² (1 ks)	120
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**901**

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	**Murivo**	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30
15	**Obklady fasád**	
	15.4.d umelý kameň do 1/3	90
17	**Dvere**	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	**Okná**	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	**Okenné žalúzie**	
	19.2 plastové	75
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.2 svetelná	155
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
	Spolu	**4435**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	**225**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(6100 + 894 * 1,388)/30,1260	243,67
1. NP	(6210 + 901 * 1,577)/30,1260	253,30
1. Podkrovie	(4435 + 225 * 1,577)/30,1260	158,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1994	27	73	100	27,00	73,00
1. NP	1994	27	73	100	27,00	73,00
1. Podkrovie	1994	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1994		
Východisková hodnota	243,67 €/m²*86,43 m²*2,707*0,95	54 159,97
Technická hodnota	73,00% z 54 159,97	39 536,78

1. NP z roku 1994		
Východisková hodnota	253,30 €/m²*76,08 m²*2,707*0,95	49 558,43
Technická hodnota	73,00% z 49 558,43	36 177,65
1. Podkrovie z roku 1994		
Východisková hodnota	158,99 €/m²*76,08 m²*2,707*0,95	31 106,57
Technická hodnota	73,00% z 31 106,57	22 707,80

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	54 159,97	39 536,78
1. nadzemné podlažie	49 558,43	36 177,65
1. podkrovné podlažie	31 106,57	22 707,80
Spolu	**134 824,97**	**98 422,23**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Záhradná chatka

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1990	5,2*3,27	17	18/17=1,059

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s drevenýn, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
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. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	**Okná**	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	**Elektroinštalácia**	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	**3380**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1 NP	(3380 + 0 * 1,059)/30,1260	112,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1 NP	1990	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	112,20 €/m²*17,00 m²*2,707*0,95	4 905,17
Technická hodnota	48,33% z 4 905,17	2 370,67

2.2.2 Plot predný od ulice z kovových profilov

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	24,20m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	24,20m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			**65,40 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	36,30m²	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 10,3+13,9 = 24,20 m
Pohľadová plocha výplne: 24,2*1,5 = 36,30 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 predný od ulice z kovových profilov	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(24,20m * 65,40 €/m + 36,30m² * 14,44 €/m² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,707 * 0,95	6 390,79
Technická hodnota	78,00 % z 6 390,79 €	4 984,82

2.2.3 Plot vedľa vstupnej plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	6,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	7,20m²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 6 m
Pohľadová plocha výplne: 6*1,2 = 7,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 vstupnej plochy	2010	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(6,00m * 5,64 €/m + 7,20m² * 14,44 €/m²) * 2,707 * 0,95	354,39
Technická hodnota	72,50 % z 354,39 €	256,93

2.2.4 Plot na opornom múre

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	5,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	6,00m²	350	11,62 €/m
5.	**Plotové vrátka:**			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu: 5 m
Pohľadová plocha výplne: 5*1,2 = 6,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 na opornom múre	2010	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(5,00m * 5,64 €/m + 6,00m² * 11,62 €/m² + 1ks * 36,51 €/ks) * 2,707 * 0,95	345,71
Technická hodnota	72,50 % z 345,71 €	250,64

2.2.5 Plot bočný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	46,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	69,00m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 46 m
Pohľadová plocha výplne: 46*1,5 = 69,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1985	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(46,00m * 5,64 €/m + 69,00m² * 12,61 €/m²) * 2,707 * 0,95	2 904,76
Technická hodnota	28,00 % z 2 904,76 €	813,33

2.2.6 Plot zadný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	31,68m	170	5,64 €/m
	Spolu:			**5,64 €/m**
2.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	50,69m²	380	12,61 €/m
3.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 31,68 m
Pohľadová plocha výplne: 31,68*1,6 = 50,69 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 zadný	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(31,68m * 5,64 €/m + 50,69m² * 12,61 €/m² + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,707 * 0,95	2 435,34
Technická hodnota	38,00 % z 2 435,34 €	925,43

2.2.7 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 200 mm
Počet ručných čerpadiel: 1

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1990	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(70,21 €/m * 12m + 80,00 €/ks * 1ks) * 2,707 * 0,95	2 372,40
Technická hodnota	38,00 % z 2 372,40 €	901,51

2.2.8 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 8 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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	1994	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 59,09 €/bm * 2,707 * 0,95	1 215,67
Technická hodnota	46,00 % z 1 215,67 €	559,21

2.2.9 Prípojka vody zo studne

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody zo studne	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 2,82 €/bm * 2,707 * 0,95	87,02
Technická hodnota	32,50 % z 87,02 €	28,28

2.2.10 Armatúrna šachta

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 1,2*1,4*1,1 = 1,85 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Armatúrna šachta	1990	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,85 m³ OP * 260,57 €/m3 OP * 2,707 * 0,95	1 239,68
Technická hodnota	22,50 % z 1 239,68 €	278,93

2.2.11 Kanalizačná prípojka do žumpy v záhrade

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 do žumpy v záhrade	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 17,59 €/bm * 2,707 * 0,95	542,82
Technická hodnota	32,50 % z 542,82 €	176,42

2.2.12 Žumpa v záhrade

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 15 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Žumpa v záhrade	1994	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,707 * 0,95	4 161,44
Technická hodnota	55,00 % z 4 161,44 €	2 288,79

2.2.13 Kanalizačná prípojka do žumpy pred domom

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 do žumpy pred domom	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4 bm * 17,59 €/bm * 2,707 * 0,95	180,94
Technická hodnota	32,50 % z 180,94 €	58,81

2.2.14 Žumpa pred domom

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 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,5*5*1,6 = 20 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Žumpa pred domom	1994	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 m³ OP * 107,88 €/m3 OP * 2,707 * 0,95	5 548,59
Technická hodnota	55,00 % z 5 548,59 €	3 051,72

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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	1994	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,6 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 2,707 * 0,95	212,71
Technická hodnota	46,00 % z 212,71 €	97,85

2.2.16 Plynová prípojka

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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	1994	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,6 bm * 14,11 €/bm * 2,707 * 0,95	203,20
Technická hodnota	46,00 % z 203,20 €	93,47

2.2.17 Terasa pred domom

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.c) Terazzové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 720/30,1260 = 23,90 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 5,3*5,4+(6,4-5,4)*5,3/0,5 = 39,22 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Terasa pred domom	1994	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	39,22 m² ZP * 23,9 €/m2 ZP * 2,707 * 0,95	2 410,56
Technická hodnota	46,00 % z 2 410,56 €	1 108,86

2.2.18 Terasa vedľa domu

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 550/30,1260 = 18,26 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,54*4,74 = 16,78 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Terasa vedľa domu	2008	13	17	30	43,33	56,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16,78 m² ZP * 18,26 €/m2 ZP * 2,707 * 0,95	787,96
Technická hodnota	56,67 % z 787,96 €	446,54

2.2.19 Spevnené plochy betónové za domom

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 3,75*2,76 = 10,35 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové za domom	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,35 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 2,707 * 0,95	229,70
Technická hodnota	32,50 % z 229,70 €	74,65

2.2.20 Betónový chodník pri dome

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30,1260 = 8,63 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 4,2*0,9+5,2*0,7+4*0,8 = 10,62 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Betónový chodník pri dome	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,62 m² ZP * 8,63 €/m2 ZP * 2,707 * 0,95	235,69
Technická hodnota	32,50 % z 235,69 €	76,60

2.2.21 Spevnené plochy z polovegetačných tvárnic

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.i) Polovegetačné panely

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 380/30,1260 = 12,61 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 13,6*0,6+8,1*0,6 = 13,02 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 z polovegetačných tvárnic	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	13,02 m² ZP * 12,61 €/m2 ZP * 2,707 * 0,95	422,22
Technická hodnota	32,50 % z 422,22 €	137,22

2.2.22 Chodník v záhrade za domom

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 €/m2 ZP
Počet merných jednotiek: 10,1*1+4,7*1 = 14,8 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Chodník v záhrade za domom	2007	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	14,8 m² ZP * 7,3 €/m2 ZP * 2,707 * 0,95	277,84
Technická hodnota	65,00 % z 277,84 €	180,60

2.2.23 Vonkajšie schody

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: 1,1*4 = 4,4 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Vonkajšie schody	1994	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,4 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,707 * 0,95	80,79
Technická hodnota	32,50 % z 80,79 €	26,26

2.2.24 Oporný múr terasy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1345/30,1260 = 44,65 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: (5,4+1,3)*0,8 = 5,36 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Oporný múr terasy	1994	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,36 m^3 OP * 44,65 €/m3 OP * 2,707 * 0,95	615,46
Technická hodnota	55,00 % z 615,46 €	338,50

2.2.25 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3085/30,1260 = 102,40 €/m3 vOP
Počet merných jednotiek: 5,3*3*2,4 = 38,16 m³ vOP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,707
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 [%]
Podzemná pivnica	1992	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	38,16 m³ vOP * 102,4 €/m3 vOP * 2,707 * 0,95	10 048,94
Technická hodnota	51,67 % z 10 048,94 €	5 192,29

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 252 na p.č. 174/2	134 824,97	98 422,23
Záhradná chatka	4 905,17	2 370,67
Plot predný od ulice z kovových profilov	6 390,79	4 984,82
Plot vedľa vstupnej plochy	354,39	256,93
Plot na opornom múre	345,71	250,64
Plot bočný	2 904,76	813,33
Plot zadný	2 435,34	925,43
Studňa	2 372,40	901,51
Vodovodná prípojka	1 215,67	559,21
Prípojka vody zo studne	87,02	28,28
Armatúrna šachta	1 239,68	278,93
Kanalizačná prípojka do žumpy v záhrade	542,82	176,42
Žumpa v záhrade	4 161,44	2 288,79
Kanalizačná prípojka do žumpy pred domom	180,94	58,81
Žumpa pred domom	5 548,59	3 051,72
Elektrická prípojka	212,71	97,85
Plynová prípojka	203,20	93,47
Terasa pred domom	2 410,56	1 108,86
Terasa vedľa domu	787,96	446,54
Spevnené plochy betónové za domom	229,70	74,65
Betónový chodník pri dome	235,69	76,60
Spevnené plochy z polovegetačných tvárnic	422,22	137,22
Chodník v záhrade za domom	277,84	180,60

Vonkajšie schody	80,79	26,26
Oporný múr terasy	615,46	338,50
Podzemná pivnica	10 048,94	5 192,29
Celkom:	**183 034,76**	**123 140,56**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Dedinka v rovnomennom katastrálnom území. Obec Dedinka je vzdialená komunikáciami cca 32,5 km severovýchodne od centra okresného mesta Nové Zámky. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v okrajovej východnej časti obce, v okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, plynu a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 453 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina (IČO 31 575 951), formou predaja na dražbe, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P 753/2021 - č. zmeny 133/2021.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 453 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:
Zriadenie záložného práva v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 k ÚZ č. 716263 zo dňa 25.3.2014 na parcely registra C-KN č. 172/10, 174/2 a na rodinný dom so súp.č. 252 na parcele č. 174/2, V 1691/14;
Exekútorský úrad JUDr. Mária Zervan vydáva exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 195EX 40/21 zo dňa 22.7.2021 v prospech oprávneného: DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, Bratislava, IČO: 35942436 na parcely registra C-KN č. 172/10, 174/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 252 na parcele registra C-KN č. 174/2, Z-6473/2021 - č. zmeny 125/2021.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 453 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:
Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.
Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	**Typ nehnuteľnosti**				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestnosti k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	**Konfigurácia terénu**				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)**				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			**180**	**101,46**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 101,46/ 180	0,564
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 123 140,56 € * 0,564	**69 451,28 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Pozemky parcelné číslo 172/10 a 174/2 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dedinka v rovnomennom katastrálnom území. Obec Dedinka má podľa údaju z internetovej stránky cca 765 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú svahovité. Koeficient povyšujúcich faktorov bol použitý z dôvodu zvýšeného záujmu o podobné pozemky v predmetnej lokalite. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu svahovitosti terénu.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:
M - výmera pozemku v m2,
VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:
VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

kde:
kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera [m²]
172/10	zastavané plochy a nádvoria	641	641,00	1/1	641,00
174/2	zastavané plochy a nádvoria	666	666,00	1/1	666,00
Spolu výmera					**1 307,00**

Obec: Dedinka
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyselné a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 0,95	3,7813
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 3,32 €/m² * 3,7813	12,55 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 307,00 m² * 12,55 €/m²	**16 402,85 €**

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 172/10	641,00 m² * 12,55 €/m² * 1 / 1	8 044,55
parcela č. 174/2	666,00 m² * 12,55 €/m² * 1 / 1	8 358,30
Spolu		**16 402,85**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti 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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 252 na p.č. 174/2	55 510,14
Záhradná chatka	1 337,06
Plot predný od ulice z kovových profilov	2 811,44
Plot vedľa vstupnej plochy	144,91
Plot na opornom múre	141,36
Plot bočný	458,72
Plot zadný	521,94
Studňa	508,45
Vodovodná prípojka	315,39
Prípojka vody zo studne	15,95
Armatúrna šachta	157,32
Kanalizačná prípojka do žumpy v záhrade	99,50
Žumpa v záhrade	1 290,88
Kanalizačná prípojka do žumpy pred domom	33,17
Žumpa pred domom	1 721,17
Elektrická prípojka	55,19
Plynová prípojka	52,72
Terasa pred domom	625,40
Terasa vedľa domu	251,85
Spevnené plochy betónové za domom	42,10
Betónový chodník pri dome	43,20
Spevnené plochy z polovegetačných tvárnic	77,39
Chodník v záhrade za domom	101,86
Vonkajšie schody	14,81
Oporný múr terasy	190,91
Podzemná pivnica	2 928,45
Spolu stavby	**69 451,28**
Pozemky	
pozemok - parc. č. 172/10 (641 m²)	8 044,55
pozemok - parc. č. 174/2 (666 m²)	8 358,30
Spolu pozemky (1 307,00 m²)	**16 402,85**
Všeobecná hodnota celkom	**85 854,13**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**85 900,00**

Slovom: Osemdesiatpäťtisícdeväťsto Eur

V Nových Zámkoch, dňa 4.11.2021

Ing. Miroslav Tokár

Ing. Miroslav TOKÁR ZNALEC odbor: Stavebníctvo, Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 28.09.2021, sp. zn 40963 – 2 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 453 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 01.11.2021, okres Nové Zámky, obec Dedinka, katastrálne územie Dedinka – 2 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 172/10 a 174/2 - vytvorená dňa 23.10.2021 cez katastrálny portál, okres Nové Zámky, obec Dedinka, katastrálne územie Dedinka – 1 strana,
- Neúplné Užívacie povolenie, vydalo Oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy Obvodného úradu životného prostredia Šurany dňa 29.06.1994, č. ObÚŽP: 417/1994-L – 1 strana,
- Grafická schéma situácie, pôdorysy podlaží RD - 4 strany,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 11 strán

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 28.09.2021

Vybavuje: JUDr. Tibor Molnár, 02/59490129

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40963

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
453	Nové Zámky	Dedinka	Dedinka

Pozemky parc. reg. „C":

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/
172/10	zastavaná plocha a nádvorie	641
174/2	zastavaná plocha a nádvorie	666

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby
252	174/2	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mária Ďurčeková r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

21.10.2021 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícií". V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy tibor.molnar@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom,

U9, a.s., Zelinárska 6
821 08 Bratislava
OS Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

.....

U9, a.s.
v z. JUDr. Tibor Molnár

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

U9

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Nové Zámky**
Obec: **DEDINKA**
Katastrálne územie: **Dedinka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **01.11.2021**
Čas vyhotovenia: **08:32:52**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 453

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
172/ 10	641	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
174/ 2	666	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	*na parcele číslo*	*Druh stavby*	*Popis stavby*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
252	174/ 2	10	Rodinný dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	*Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka*	*Spoluvlastnícky podiel*
Účastník právneho vzťahu:	**Vlastník**	
1	Ďurčeková Mária r.	1 / 1
Dátum narodenia :	**02.11.1978**	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech záložného veriteľa: Prima banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina (IČO 31 575 951), formou predaja na dražbe, so zákazom nakladať s nehnuteľnosťou bez súhlasu záložného veriteľa, P 753/2021 - č. zmeny 133/2021.	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva zo dňa 4.5.2007 - V 3672/07	

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Zriadenie záložného práva v prospech Sberbank Slovensko, a.s., Vysoká 9, Bratislava, IČO: 17 321 123 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. ZZ1 k ÚZ č. 716263 zo dňa 25.3.2014 na parcely registra C-KN č. 172/10, 174/2 a na rodinný dom so súp.č. 252 na parcele č. 174/2, V 1691/14
1 Exekútorský úrad JUDr. Mária Zervan vydáva exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 195EX 40/21 zo dňa 22.7.2021 v prospech oprávneného: DÔVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Einsteinova 25, Bratislava, IČO: 35942436 na parcely registra C-KN č. 172/10, 174/2 a na rodinný dom so súpisným číslom 252 na parcele registra C-KN č. 174/2, Z-6473/2021 - č. zmeny 125/2021

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



SCALE 1 : 1 085

20 0 20 40 60

METERS

Obvodný úrad životného prostredia
Šurany

oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy

Č.ObÚŽP: 417/1994-L

Šurany 29. 6.1994

Vec: Marek Červenák a manž. Jarmila, bytom [redacted] - návrh na vykonanie kolaudačného rozhodnutia

Rozhodnutie

Marek Červenák a manž. Jarmila, bytom [redacted] podal dňa [redacted].6.1994 na tunajšom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Rodinný dom", žumpa, kan. prip., vod. prip., napojenie na nn sieť, na ktorú vydal stavebné povolenie ONV odbor výstavby Nové Zámky dňa 16.9.1991 pod č. 542/538/91-Ku.

Obvodný úrad životného prostredia v Šuranoch, oddelenie územného rozvoja a štátnej stavebnej správy, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 183/1990 Zb., v znení zák. č.262/1992 Zb. a podľa zákona SNR č.135/1990, posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v znení jeho noviel

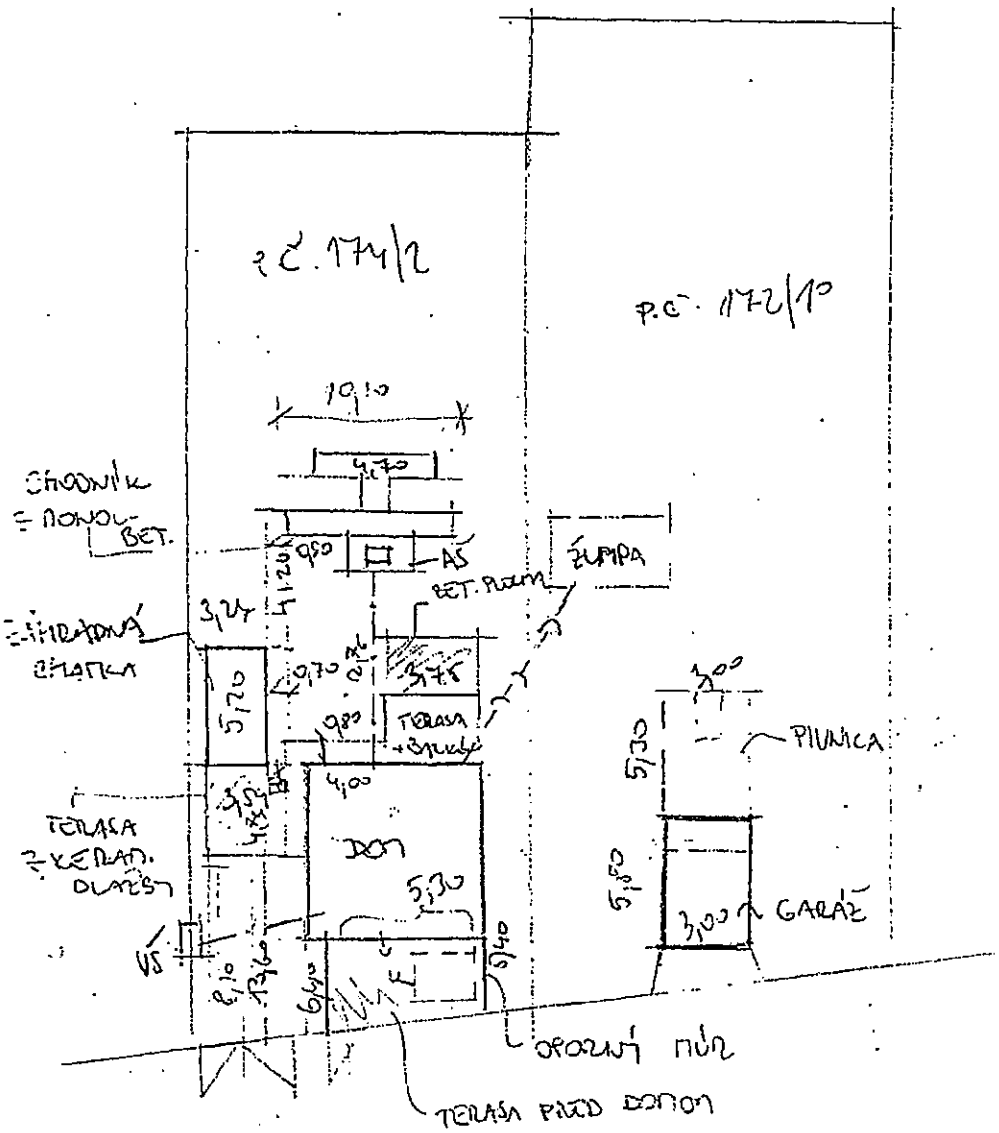
povoľuje užívanie stavby

"Rodinný dom", žumpa, kan. prip., vod. prip., napojenie na nn sieť na pozemku parc.č. 174/2 k.ú.

účel: bývanie

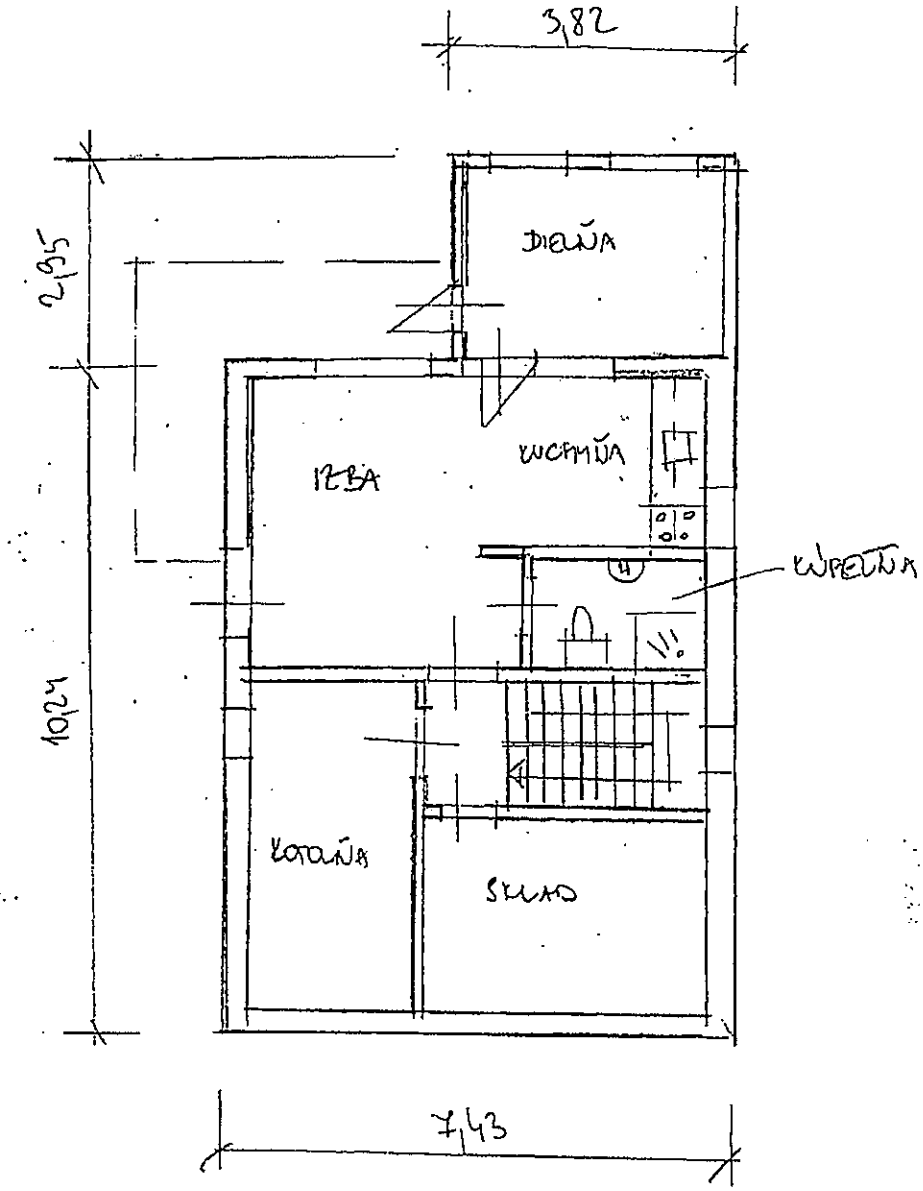
Pre užívanie stavby stavebný úrad určuje podľa § 82 ods.2 stavebného zákona a § 43 vyhlášky č. 85/1976 Zb. v znení vyhl. č.135/1980 Zb., v znení vyhl. č.378/1992 Zb. tieto podmienky:

- Stavba sa bude užívať na účel, ktorý bol stanovený stavebným povolením a overenou proj. dokumentáciou.
- Pri užívaní stavby musia byť dodržané hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy.



SITUÁCIA STAVBY s.č. 252

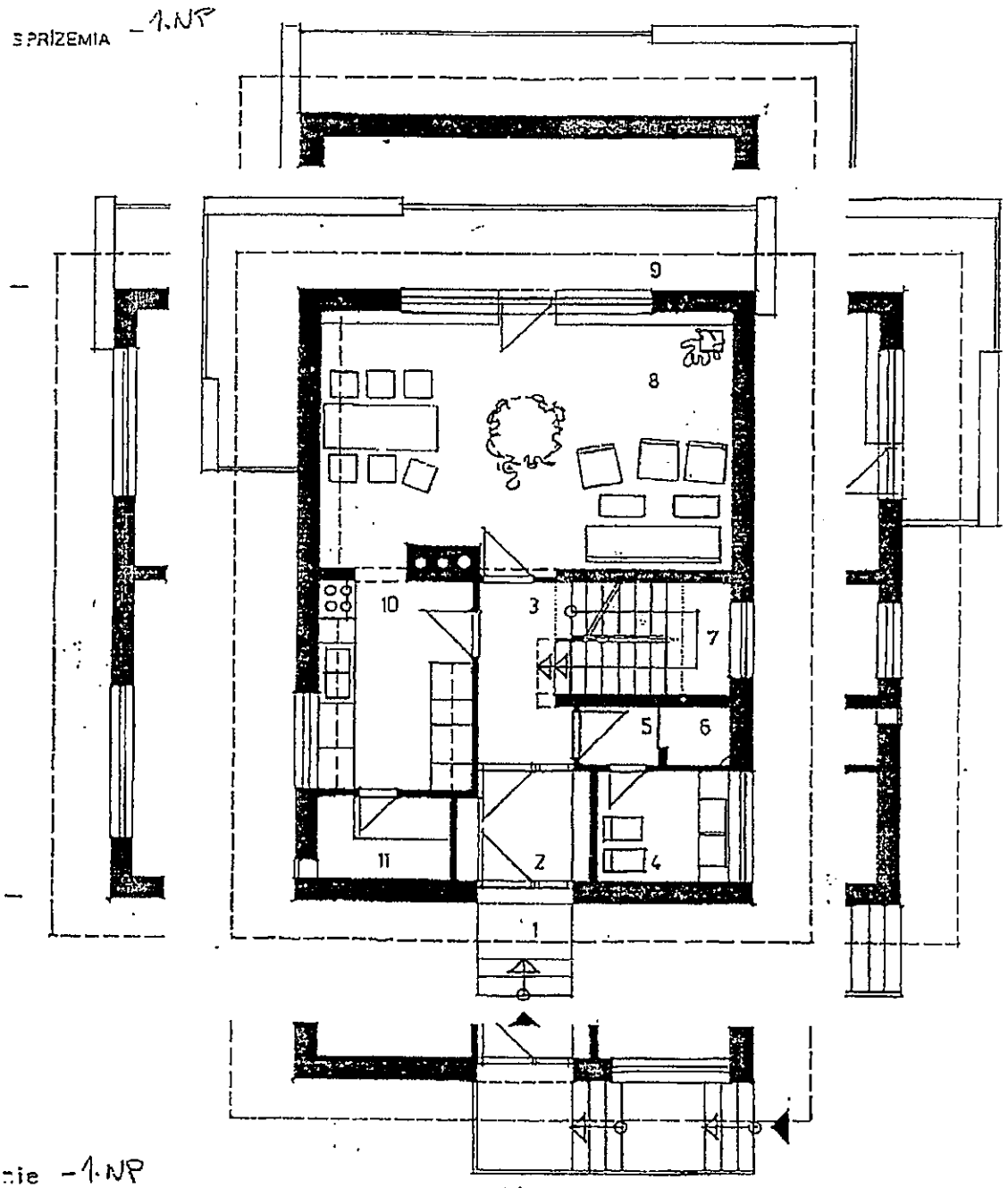
OBEC DEDINKA, OKR. NOVÉ ZÁMKY



45 1.PP - SUTERÉN

DOM s.č. 852

S PRÍZEMIA – 1. NP

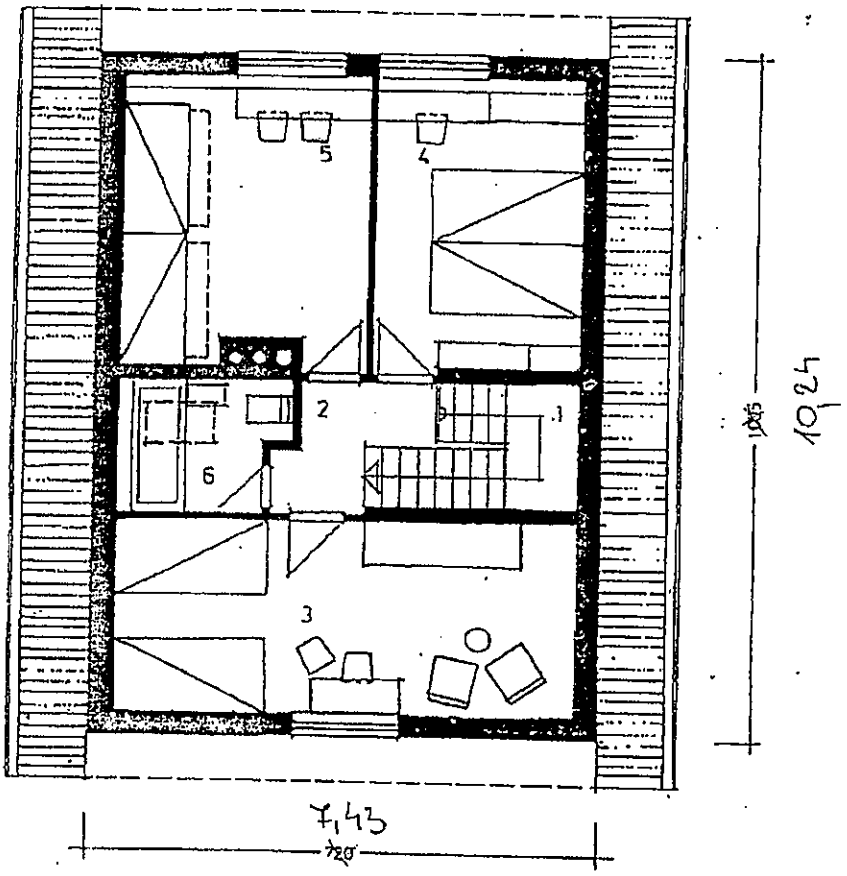


ie – 1. NP

etrie	1,80 m²
reňe	3,48 m²
dsieň	4,05 m²
peňa + WC	3,60 m²
dsieň	1,17 m²
cha	0,81 m²
odisko	4,55 m²
racia izba	26,90 m²
sa	17,10 m²
chyňa	8,00 m²
cháreň	2,70 m²

DOM s.č. 252

PÔDORYS PODKROVIA



DOM s.č. 252

4,50 m²	
2,97 m²	
17,92 m²	
12,18 m²	
12,92 m²	
4,32 m²	

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 252 na parcele č. 174/2, katastrálne územie Dedinka











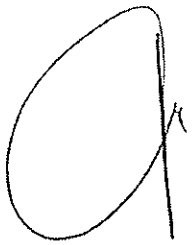


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 52/2021.

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





Ing. Miroslav TOKÁR
odbor Stavebného