

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
I 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 29.02.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 59/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 161, postavenom na pozemku parc.č. 334/2, garáž súp.č. 407, postavenej na pozemku parc.č. 334/3 v k.ú. Dobrohošť** a pozemkov parc.č. 332, 334/1, 334/2, 334/3, evidovaných na LV č. 243 v k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda.

Počet strán (z toho príloh) : 58 (22)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 161, postavenom na pozemku parc.č. 334/2, garáž súp.č. 407, postavenej na pozemku parc.č. 334/3 v k.ú. Dobrohošť a pozemkov parc.č. 332, 334/1, 334/2, 334/3, evidovaných na LV č. 243 v k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda.

- pozemky: parc.č. 332, 334/1, 334/2, 334/3 v k.ú. Dobrohošť
- stavby: - rodinný dom súp.č. 161, postavený na parc. č. 334/2 v k.ú. Dobrohošť
- stavby: - garáž súp.č. 407, postavený na parc. č. 334/3 v k.ú. Dobrohošť
- stavby: - drobná stavba bez súp.č., postavená na parc. č. 334/1 v k.ú. Dobrohošť

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 26.03.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.04.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Potvrdenie o veku rodinného domu, vydané obcou Dobrohošť, zo dňa 01.08.2008 - kópia
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby - stavebné úpravy rodinného domu, vydané obcou Dobrohošť, zo dňa 14.06.2006 - kópia
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla na garáž, parc.č. 334/3, vydané obcou Dobrohošť, zo dňa 01.08.2008 - kópia
- Projektová dokumentácia rodinného domu súp.č. 161, Dobrohošť - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.243, k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.03.2024 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.03.2024, pre k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda
- Preverenie stavu na realitnom relevantnom trhu
- Kópia mapy - umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * K_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č.243 vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.03.2024
Okres - Dunajská Streda, Obec- Dobrohošť, Katastrálne územie - Dobrohošť.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parceley registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
332	380	Záhrada	4	1	1	501
334/1	344	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	1	501
334/2	166	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	1	501
334/3	75	Zastavané plochy a nádvoría	16	1	1	501

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
161	334/2	10	rodinný dom	1
407	334/3	7	garáž	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1 Švidroňová, Barbora	
Dátum narodenia:	
Spoluvlastnícky podiel	1/1

Titul nadobudnutia:

V 2060/12 Záložná zmluva právoplatná dňa 31.05.2012 - 261/12

V-4450/12 Kúpna zmluva právopl. dňa 20.09.2012 - 304/12

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava,

ICO: 00 151 653, V 2060/12 - 261/12 iné údaje:

- R 1493/16 Rozhodnutie OU -DS-PLO-2016/007281-002, prevedenie GP č. 32313993-4202/2016 - č.z.256/16

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa a.s.

ICO:00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR - predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-713/23 - c.z. 261/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.03.2024 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 26.03.2024 digitálnym diaľkometerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 26.03.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nehnuteľností bola predložená projektová dokumentácia, potvrdenie o veku rodinného domu, oznámenie o stavebných úpravách - rekonštrukcii rodinného domu a rozhodnutie o určení súpisného čísla na garáž, parc.č. 334/3 pre k.ú. Dobrohošť.

Rodinný dom je v udržiavanom stave, daný do užívania v roku 1960 a v roku 2006 bola prevedená prístavba a rozsiahla rekonštrukcia. Garáž je v dobrom stave, primeraná veku, daná do užívania v roku 1970, určenie súp.č. bolo vydané v roku 2008. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. **Predmetom ohodnocovania je aj drobná stavba, postavená za rodinným domom, parc.č. 334/1, na ktorú alebo vydané Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani ohlasovacia povinnosť.**

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Švidroňová. Barbora r. Švidroňová, nar. 17.04.1978, bytom Černyševského 1276/21, Bratislava, PSC 851 05, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Záložná zmluva právoplatná dňa 31.05.2012 - 261/12, Kúpna zmluva právop. dňa 20.09.2012 - 304/12

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 243 v k.ú. Dobrohošť - rodinný dom súp.č. 161 postavený na pozemku parc.č. 334/2, garáž súp.č. 407, postavená na pozemku arc.č. 334/3. K stavbe patria pozemky parc.č. 332, 334/1, 334/2, 334/3 evidované ako zastavané plochy a nádvorcia, záhrada spolu o výmere spolu 965m².

Predmetom ohodnocovania je aj drobná stavba, postavená za rodinným domom, parc.č. 334/1 - čierna stavba

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

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

Rodinný dom - súpisné číslo 161, postavený na parcele číslo 334/2, k.ú. Dobrohošť

Garáž - súp.č.407, postavená na parcele číslo 334/3, k.ú. Dobrohošť

Drobná stavba - bez súp.č., postavená na parcele č. 334/1, k.ú. Dobrohošť

Vonkajšie úpravy- vodovodná, elektrická, kanalizačná prípojka, vodomerná šachta, studňa, záhradný vodovod, vonkajšie osvetlenie, prístrešky, spevnené plochy, ploty

Pozemky - parc.č. 332, 334/1, 334/2, 334/3, k.ú. Dobrohošť

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

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

k.ú. Dobrohošť, okr. Dunajská Streda

- prípustné funkcie - umiestnenie rodinných domov v radovej zástavbe

Obec nedisponuje územným plánom, nakoľko obec Dobrohošť má menej ako 2000 obyvateľov.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 161, je osadený v rovinnom teréne na pozemku parc. č. 334/2 v okrajovej časti obce Dobrohošť, okres Dunajská Streda v chránenej vodohospodárskej oblasti. Ide o samostatne stojaci rodinný dom s 1.NP a s čiastočným podpivničením, zastrešený valbovou a sedlovou strechou, daný do užívania v roku 1960 a v roku 2006, 2007 bola prevedená prístavba a rozsiahla rekonštrukcia - z časni náhrada muriva zvislých nosných konštrukcií, vrátane stropov a nový krov, zateplenie, strešná krytina, vyhotovené a osadené prvky krátkodobej životnosti. Objekt napojený na inžinierske siete - vodovodnú, kanalizačnú a elektrickú prípojku. Možnosť parkovania pred rodinným

domom a vo dvore rodinného domu. Z hľadiska ohodnocovania sa jedná o rodinný dom, nakoľko je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu miestneho šetrenia sa nehnuteľnosť pne využívala.

Dispozičné riešenie:

1.PP - komora

1.NP – obývací miestnosť s kuchyňou a halou, 3x izba, zádverie, predsieň, samostatné WC, kúpeľňa.

Z obývacej miestnosti s kuchyňou je vstup na prestrešenú terasou.

Povalový priestor nad pôvodným objektom je pripravený na vstavbu podkrovia - vyhotovené rozvody.

Konštrukčné a technické vybavenie:

Z konštrukčného hľadiska je pôvodná časť dom murovaná z tehál hr. 450mm, nahradené a nové nosné konštrukcie sú zo siporexových tvárnic hr. 375mm. Deliace a nosné konštrukcie rovnako z tehál a siporexových tvárnic. Suterén zhotovený z monolitického betónu, podlaha z keramickej dlažby. Povrchová úprava obvodového pláštia so zateľovacím systémom hr. 50mm s omietkou na báze umelých látok. Stropy s rovným podhladom, nad pôvodnou časťou domu s pochôdzny povalovým priestorom, na drevenom trámovom strope a nad rekonštruovanou časťou s nepochôdzny povalovým priestorom so zateplením z minerálnej vlny. Strecha objektu je na drevenom krove do ulice valbová, do dvora sedlová s krytinou zn. Bramac, objekt zabezpečený bleskozvodom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, ostatné z eloxovaného plechu. Interiérové dvere z tvrdého dreva osadené v drevených zárubniach, vstupné dvere plastové, okná plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami z dvora, od ulice vonkajšie rolety, výplne okenných otvorov od suseda sú zo sklobetónových tvárnic. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s náterom. Podlahy v troch izbách veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Schodisko do suteréne s povrchom z keramickej dlažby, do mezonetovej izby schodisko z tvrdého dreva bez podstupnic, rebríkové schodisko do povalového priestoru z haly.

Vykurovanie objektu je podlahové elektrické, ako doplnkový zdroj vykurovania je kozub s vložkou a teplovzdušnými rozvodmi, osadený v obývacej miestnosti, v kúpeľni osadený rebríkový radiátor. Elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická s ističmi, rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej úžitkovej vody, kanalizácia vyvedená do obecnej kanalizácie.

Vybavenia kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva v tvare U so zabudovaným ostrovčekom v dĺžke 5,80bm, vybavená nerezovým drezom, páková batéria, plynový štvorhorák na propán - bután, elektrická rúra, nerezový digestor, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu rohová akrylátová vaňa obložená keramickým obkladom, sprchový kút, 2x umývadlo s pákovou batériou, osadený záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek, opotrebenie a životnosť stavby:

Stavba bola daná do užívania v roku 1960, podľa predloženého potvrdenia, vek domu k roku ohodnotenia je preto 2024 - 1960 = 64 rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1960	3,80*4,15	14,94	120/14,94=8,032
1. NP	1960	10,27*9,40	96,54	
1. NP	2006	7,71*9,13	70,39	
Spolu 1. NP			166,93	120/166,93=0,719

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	-	445
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	-	185
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
20	Okenice a vonkajšie rolety		
	20.2 plastové	-	105
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	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.a podlahové elektrické	-	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
31	Inštalácia plynu		
	31.2 rozvod propán-butánu	-	15
	Spolu	4625	7860

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
36	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) (5.8 bm)	-	319
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	-	60
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
42	Kozub		

	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	-	1624

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4625 + 0 * 8,032)/30,1260$	153,52
1. NP	$(7860 + 1624 * 0,719)/30,1260$	299,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	64	36	100	64,00	36,00
1. NP	1960	64	36	100	64,00	36,00
1. NP - prístavba	2006	18	36	54	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$153,52 \text{ €/m}^2 * 14,94 \text{ m}^2 * 3,681 * 0,95$	8 020,57
Technická hodnota	36,00% z 8 020,57	2 887,41
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$299,66 \text{ €/m}^2 * 96,54 \text{ m}^2 * 3,681 * 0,95$	101 163,88
Technická hodnota	36,00% z 101 163,88	36 419,00
1. NP - prístavba z roku 2006		
Východisková hodnota	$299,66 \text{ €/m}^2 * 70,39 \text{ m}^2 * 3,681 * 0,95$	73 761,40
Technická hodnota	66,67% z 73 761,40	49 176,73

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 020,57	2 887,41
1. nadzemné podlažie	174 925,28	85 595,73
Spolu	182 945,85	88 483,14

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž súp.č. 407, Dobrohošť****POPIS STAVBY**

Garáž súp.č. 407 - daná do užívania v roku 1970, je samostatne stojací objekt, pozostávajúci z garáže pre jedno motorové vozidlo, skladu a časť využívaná na bývanie, ktorá pozostáva z izby, predsieni s kuchynskou linkou a kúpeľne s WC. Ide o prízemný objekt z murovanej konštrukcie s povrchovou úpravou obvodového plášťa vápenná hrubozrnná s náterom, Vnútorne povrchy stien vápenno cementové omietky s náterom. Objekt zastrešený plochou strechou s krytinou z natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Každá časť má samostatný vstup, vstup do garáže cez ocelové výklopné vráta, podlaha cementový poter s náterom, podlaha v izbe veľkoplošná laminátová v ostatných častiach podlaha z keramickej dlažby. Rozvod elektroinštalácie je svetelný, rozvod vody studenej a teplej úžitkovej, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač, vykurovanie 2x elektrický konvektor, kanalizácia do verejnej siete.

V kúpeľni sa nachádza sprchový kút, umývadlo s obyčajnou batériou, záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

V predsieni osadená kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou batériou, dvojhorák na propán - bután.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	10,52*5,55	58,39	18/58,39=0,308

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových prívarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvom zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvertory telesá (2,2 kW) (2 ks)	240
25	Vnútorne vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	Spolu	1835

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3995 + 1835 * 0,308)/30,1260$	151,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,37 \text{ €/m}^2 * 58,39 \text{ m}^2 * 3,681 * 0,95$	30 907,77
Technická hodnota	32,50% z 30 907,77	10 045,03

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Drobná stavba****POPIS STAVBY**

Drobná stavba - využívaná ako spoločenská miestnosť, (nebola povolená fotodokumentácia interiéru) na ktorú nebolo vydané Stavené povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani ohlasovania povinnosť, sa nachádza za rodinným domom na pozemku parc.č. 334/1, postavená v roku 2017. Ide murovaný objekt z pórobetónových a DT tvárnic hr. do 350mm, na betónových základoch. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom hr. 60mm s brizolitovou omietkou, zastrešený šikmou strechou s krytinou z asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Osadené plastové okná s vnútornými žalúziami, a 2x markízou, vstupné dvere plastové. Dispozične pozostáva z jednej miestnosti s výstupom na terasu a kuchynskou linkou so zabudovaným drezom s batériou, podlaha z keramickej dlažby, elektroinštalácia svetelná. Objekt napojený na elektrickú, kanalizačnú a vodovodnú prípojku z rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2017	8,00*6,00	48	18/48=0,375

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.a murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	

	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	6405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
	Spolu	30

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6405 + 30 * 0,375)/30,1260$	212,98

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$212,98 \text{ €/m}^2 * 48,00 \text{ m}^2 * 3,681 * 0,95$	35 749,46
Technická hodnota	91,25% z 35 749,46	32 621,38

2.3.2 Plot uličný a bočný

Uličný plot zhotovený na betónových základoch s podmúrovkou a murovaných sĺpov s výplňou z drevených lát a z časti murovanou výplňou, kde sú osadené vrátka a posuvné vráta. Oplotenie bočné a časť plotu do ulice je murovaná z plotových tvárnic a s omietkami. Plot pri garáži je na betónovej podmurovke.

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	15,30m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,30m	926	30,74 €/m

	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	23,72m ²	350	11,62 €/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: $9,30+6,00 = 15,30 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $15,30*1,55 = 23,72 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný a bočný	2006	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,30\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 23,72\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,681 * 0,95$	5 174,65
Technická hodnota	64,00 % z 5 174,65 €	3 311,78

2.3.3 Plot murovaný

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	45,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	70,53m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: $39,00+6,50 = 45,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $45,50*1,55 = 70,53 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný	2006	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 70,53\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,681 * 0,95$	9 878,54
Technická hodnota	64,00 % z 9 878,54 €	6 322,27

2.3.4 Plot pri garáži

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	9,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	7,60m ²	350	11,62 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 9,50 m
Pohľadová plocha výplne: $9,50 * 0,80 = 7,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
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 pri garáži	2006	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,50\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 7,60\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 3,681 * 0,95$	2 295,37
Technická hodnota	64,00 % z 2 295,37 €	1 469,04

2.3.5 Plot zadný

Zadný plot, zhotovený na betónových základoch s podmúrovkou a stĺpmi z plotových tvárnic s výplňou zo strojového pletiva, kde sú osadené vrátka.

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	11,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	11,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	19,25m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 11,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 11,00*1,75 = 19,25 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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	2011	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00m * 65,40 €/m + 19,25m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 55,27 €/ks) * 3,681 * 0,95$	3 557,84
Technická hodnota	74,00 % z 3 557,84 €	2 632,80

2.3.6 Studňa

Studňa narážaná, nachádzajúca sa vo dvore rodinného domu na pozemku parc.č. 334/1 s elektrickým čerpadlom, využívaná na polievanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	narážaná
Hĺbka:	12 m
Priemer:	250 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,681$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 12\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,681 * 0,95$	3 475,23
Technická hodnota	20,00 % z 3 475,23 €	695,05

2.3.7 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejného vodovodu do rodinného domu. Prípojka oceľovej konštrukcie.

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:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	27,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,681$
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	1970	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,681 * 0,95$	5 682,46
Technická hodnota	10,00 % z 5 682,46 €	568,25

2.3.8 Vodomeraná šachta

Vodomeraná šachta s oceľovým poklopom vo dvore na pozemku parc.č. 334/1.

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: $1,80*1,40*1,20 = 3,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
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	1970	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,681 * 0,95$	2 685,29
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 2 685,29 \text{ €}$	872,72

2.3.9 Prípojka NN

Objekt je napojený na káblový zemný rozvod NN prípojky.

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.r) káblová prípojka vzdušná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,27 €/bm
Počet merných jednotiek: 30,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
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 NN	2006	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 3,681 * 0,95$	1 445,64
Technická hodnota	64,00 % z 1 445,64 €	925,21

2.3.10 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do obecnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 32,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,681$
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	2007	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,681 * 0,95$	3 225,41
Technická hodnota	71,67 % z 3 225,41 €	2 311,65

2.3.11 Spevnené plochy I.

Spevnené plochy zhotovené z betónovej dlažby - chodník v záhrade.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $45,00 \cdot 0,80 = 36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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 I.	2007	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,681 \cdot 0,95$	919,00
Technická hodnota	$57,50 \% \text{ z } 919,00 \text{ €}$	528,43

2.3.12 Spevnené plochy II.

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby, chodník popri objektu, pod prístreškom pred garážou a pod prístreškom pre motorové vozidlo.

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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $8,00 \cdot 1,00 + 9,00 \cdot 1,40 + 1,55 \cdot 10,00 + 3,20 \cdot 3,25 + 3,80 \cdot 3,5$
 $5 = 59,99 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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 II.	2011	13	47	60	21,67	78,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$59,99 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,681 * 0,95$	3 969,08
Technická hodnota	78,33 % z 3 969,08 €	3 108,98

2.3.13 Terasa za drobnou stavbou

Terasa, za drobnou stavbou, zhotovená z betónových dlaždíc.

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 dlaždeným - 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: $2,80 * 8,00 = 22,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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 za drobnou stavbou	2017	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,681 * 0,95$	1 040,24
Technická hodnota	76,67 % z 1 040,24 €	797,55

2.3.14 Záhradný vodovod

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: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 45,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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 [%]
Záhradný vodovod	2007	17	8	25	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 3,681 * 0,95$	443,76
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 443,76 \text{ €}$	142,00

2.3.15 Vonkajšie osvetlenie - rozvody

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.a) káblková prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $293/30,1260 = 9,73 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 45,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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 osvetlenie - rozvody	2007	17	8	25	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 9,73 \text{ €/bm} * 3,681 * 0,95$	1 531,14
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1 531,14 \text{ €}$	489,96

2.3.16 Vonkajšie osvetlenie - svietidlá

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
 Položka: 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 4 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 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 osvetlenie - svietidlá	2007	17	8	25	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 3,681 * 0,95$	1 868,91
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 1 868,91 \text{ €}$	598,05

2.3.17 Prístrešok pri garáži

Prístrešok pri garáži, zhotovený na drevených stĺpoch so šikmou strechou a betónovou krytinou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
 Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,55 * 10,00 + 3,20 * 3,25 = 25,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri garáži	2011	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,681 * 0,95$	9 380,44
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 9 380,44 \text{ €}$	6 331,80

2.3.18 Prístrešok pre motorové vozidlo

Prístrešok pre motorové vozidlo, osadený hneď za posuvnou bránou od ulice, zhotovený na drevených stĺpoch so šikmou strechou a betónovou krytinou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,80 * 3,55 = 13,49 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,681$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pre motorové vozidlo	2011	13	27	40	32,50	67,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,49 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,681 * 0,95$	4 885,80
Technická hodnota	$67,50 \% \text{ z } 4 885,80 \text{ €}$	3 297,92

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda		
Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda	182 945,85	88 483,14
Garáž súp.č. 407, Dobrohošť	30 907,77	10 045,03

Ploty		
Plot uličný a bočný	5 174,65	3 311,78
Plot murovaný	9 878,54	6 322,27
Plot pri garáži	2 295,37	1 469,04
Plot zadný	3 557,84	2 632,80
Celkom za Ploty	20 906,40	13 735,89
Studňa	3 475,23	695,05
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	5 682,46	568,25
Vodomerná šachta	2 685,29	872,72
Prípojka NN	1 445,64	925,21
Kanalizačná prípojka	3 225,41	2 311,65
Spevnené plochy I.	919,00	528,43
Spevnené plochy II.	3 969,08	3 108,98
Terasa za drobnou stavbou	1 040,24	797,55
Záhradný vodovod	443,76	142,00
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	1 531,14	489,96
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	1 868,91	598,05
Prístrešok pri garáži	9 380,44	6 331,80
Prístrešok pre motorové vozidlo	4 885,80	3 297,92
Celkom za Vonkajšie úpravy	37 077,17	19 972,52
Spolu pre skupinu: Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda	275 312,42	132 931,63
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Drobná stavba		
Drobná stavba	35 749,46	32 621,38
Spolu pre skupinu: Drobná stavba	35 749,46	32 621,38
Celkom:	311 061,88	165 553,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dobrohošť je obec na Slovensku v okrese Dunajská Streda v Trnavskom kraji s počtom obyvateľstva do 600, leží v Podunajskej nížine v južnej časti Žitného ostrova. V južnej časti tečie Dunaj a jeho ramená. Prístup je možný po nových cestných komunikáciách od Bratislavy, smerom na hranicu s Maďarskom, zo smeru od Gabčíkova cez hrádzu hydroelektrárne, alebo preplavením sa kompou od Šamorína. Obec vzdialená 35km od Hl. mesta Bratislava, okresného mesta Dunajská Streda 34km, Šamorín 12km, bezproblémové spojenie s Bratislavou prostredníctvom novovybudovanej cestnej komunikácie R7, autobusová zastávka v blízkosti nehnuteľností, rovnako aj hrádza a kompa, ktorá premáva cez derivačný kanál vodného diela Gabčíkovo. Nezamestnanosť 10% , pracovné možnosti v dosahu dopravy

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom boľ k dátumu miestneho šetrenia plne využívaný, obývaný. Dispozične je vhodný na rodinné celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je aj drobná stavba, na ktorú alebo vydané Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani ohlasovacia povinnosť.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

Idé o samostatne stojací objekt, nachádzajúci sa v zástavbe rodinných domov v obytnej štvrti na okraji obce Dobrohošť, v zastavanom území, v udržiavanom a v dobrom stave.

Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, s občianskou vybavenosťou (potraviny, pošta, drogeria, základná škola, škôlka s detským ihriskom, v blízkosti sa nachádza benzínová pumpa a 2 x výborné reštaurácie). Príslušenstvo domu tvoria spevnené plochy, ploty, prípojky, studňa, prístrešky, záhradný vodovod, vonkajšie osvetlenie.

Na pozemkoch nie je možnosť ďalšej zástavby. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, ide o obec vzdialenú 35km od Hl. mesta Bratislava. Doprava je autobusová, pracovné možnosti - nezamestnanosť do 10%. Stavba je napojená na elektrickú, vodovodnú a kanalizačnú prípojku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojací dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				

	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdravot., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,800	8	14,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	177,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 177,27 / 180$	0,985
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 132\,931,63 \text{ €} * 0,985$	130 937,66 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Dobrohošť, okr. Dunajská Streda

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 322, 334/1, 334/2, 334/3, evidované na LV č. 243 ako zastavané plochy a nádvorja, záhrada o výmere spolu 965m², sa nachádzajú v zastavanom území obce Dobrohošť v chránenej vodohospodárskej oblasti, okres Dunajská Streda v okrajovej časti obce v radovej zástavbe rodinných domov. Na pozemku parc.č. 334/2 je postavený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 161, na pozemku parc.č. 334/3 je postavená garáž súp.č. 407, pozemok parc.č. 334/1 tvorí dvor s altánkom pre motorové vozidlá a drobnú stavbu, ktorá nie je zakreslená v katastrálnej mape a evidovaná na LV - ide o

čiernu stavbu. Pozemok parc.č. 332 využívaný ako záhrada. Ide o pozemky umiestnené v zástavbe rodinných domov, osadené v rovinnom teréne, oplotené, v udržiavanom stave, napojené na elektrickú, kanalizačnú a vodovodnú prípojku. Prístup k pozemkom je po spevnej komunikácii s verejným osvetlením parc.č. 363/7 - LV nezaložený.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Dobrohošť, okres Dunajská Streda je obec so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
332	záhrada	380	380,00	1/1	380,00
334/1	zastavané plochy a nádvoría	344	344,00	1/1	344,00
334/2	zastavané plochy a nádvoría	166	166,00	1/1	166,00
334/3	zastavané plochy a nádvoría	75	75,00	1/1	75,00
Spolu výmera					965,00

Obec:

Dobrohošť

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,0762
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,0762$	110,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 965,00 \text{ m}^2 * 110,27 \text{ €/m}^2$	106 410,55 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 332	41 902,60
parcelsa č. 334/1	37 932,88
parcelsa č. 334/2	18 304,82
parcelsa č. 334/3	8 270,25
Spolu	106 410,55

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Drobná stavba

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

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 nižší	IV.	0,110	13	1,43
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				

	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	0,600	8	4,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			180	55,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 55,12 / 180$	0,306
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 32\ 621,38 \text{ €} * 0,306$	9 982,14 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 161, postavenom na pozemku parc.č. 334/2, garáž súp.č. 407, postavenej na pozemku parc.č. 334/3 v k.ú. Dobrohošť a pozemkov parc.č. 332, 334/1, 334/2, 334/3, evidovaných na LV č. 243 v k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda.

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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 130 937,66 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 106 410,55 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Drobná stavba

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 9 982,14 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda	
Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda	87 155,90
Garáž súp.č. 407, Dobrohošť	9 894,35
Ploty	
Plot uličný a bočný	3 262,10
Plot murovaný	6 227,44
Plot pri garáži	1 447,00
Plot zadný	2 593,31
Spolu za Ploty	13 529,85
Studňa	684,62
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	559,73
Vodomerná šachta	859,63

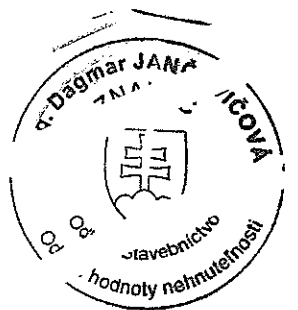
Prípojka NN	911,33
Kanalizačná prípojka	2 276,98
Spevnené plochy I.	520,50
Spevnené plochy II.	3 062,35
Terasa za drobnou stavbou	785,59
Záhradný vodovod	139,87
Vonkajšie osvetlenie - rozvody	482,61
Vonkajšie osvetlenie - svietidlá	589,08
Prístrešok pri garáži	6 236,82
Prístrešok pre motorové vozidlo	3 248,45
Spolu za Vonkajšie úpravy	19 672,93
Spolu stavby	130 937,66
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Dobrohošť, okr. Dunajská Streda - parc. č. 332 (380 m ²)	41 902,60
Pozemky - k.ú. Dobrohošť, okr. Dunajská Streda - parc. č. 334/1 (344 m ²)	37 932,88
Pozemky - k.ú. Dobrohošť, okr. Dunajská Streda - parc. č. 334/2 (166 m ²)	18 304,82
Pozemky - k.ú. Dobrohošť, okr. Dunajská Streda - parc. č. 334/3 (75 m ²)	8 270,25
Spolu pozemky (965,00 m²)	106 410,55
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Rodinný dom - Dobrohošť súp.č. 161, okr. Dunajská Streda	237 348,21
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Drobná stavba	
Drobná stavba	9 982,14
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Drobná stavba	9 982,14
Spolu VŠH za všetky skupiny	247 330,35
Zaokrúhlená VŠH spolu	247 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 247 000,00 €
Slovom: Dvestoštyridsaťsedemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania je aj drobná stavba, na ktorú alebo vydané Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani ohlasovacia povinnosť.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané farchy: - Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.



V Bratislave dňa 8.4.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.243, k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda, vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.03.2024 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.03.2024, pre k.ú. Dobrohošť, obec Dobrohošť, okr. Dunajská Streda
- Potvrdenie o veku rodinného domu, vydané obcou Dobrohošť, zo dňa 01.08.2008 - kópia
- Oznámenie k ohláseniu drobnej stavby - stavebné úpravy rodinného domu, vydané obcou Dobrohošť, zo dňa 14.06.2006 - kópia
- Rozhodnutie o určení súpisného čísla na garáž, parc.č. 334/3, vydané obcou Dobrohošť, zo dňa 01.08.2008 - kópia
- Projektová dokumentácia rodinného domu súp.č. 161, Dobrohošť - kópia
- Kópia mapy - umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 06 Bratislava

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

ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 29.02.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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 ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 243	Okres: Dunajská Streda Obec: Dobrohoš' Katastrálne územie: Dobrohoš'	Okresný úrad – katastrálny odbor: Dunajská Streda	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
332	Záhrada	380	
334/1	Zastavaná plocha a nádvorie	344	
334/2	Zastavaná plocha a nádvorie	166	
334/3	Zastavaná plocha a nádvorie	75	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
161	334/2	Rodinný dom	10
407	334/3	Garáž	7

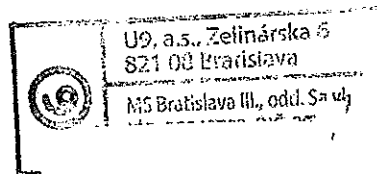
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Barbora Švidronová,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 26.03.2024 o 13:00 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 dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresu: zuzana.skublová@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. 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.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 201 Dunajská Streda
 : 501549 Dobrohošť
 Katastrálne územie : 811343 Dobrohošť

Dátum vyhotovenia : 24.3.2024
 Čas vyhotovenia : 10:41:16
 Údaje platné k : 22.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 243

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
332	380	Záhrada	4	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
334/1	344	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
334/2	166	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
334/3	75	Zastavaná plocha a nádvorie	16	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
161	334/2	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
407	334/3	7	garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom
Miestenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Švidroňová Barbora Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: V 2060/12 Záložná zmluva právoplatná dňa 31.05.2012 - 261/12 V-4450/12 Kúpna zmluva právopl. dňa 20.09.2012 - 304/12	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa a.s. IČO:00151653 so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR - predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-713/23 - č.z. 261/23	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

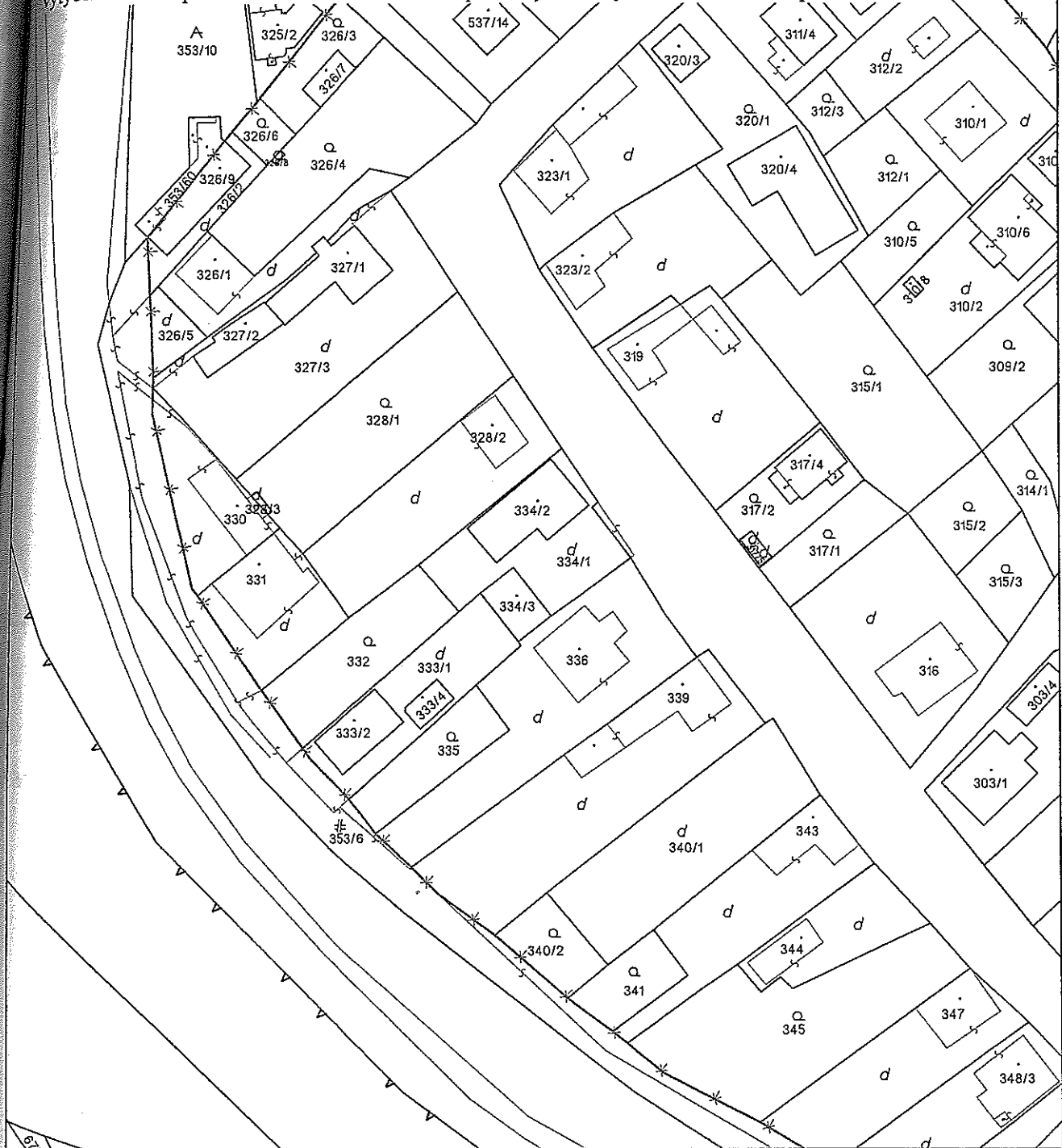
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, V 2060/12 - 261/12

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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	Dunajská Streda	Obec	Dobrohošť	Katastrálne územie	Dobrohošť
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 334/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	24.3.2024 10:41:57					
Údaje platné k	22.3.2024 18:00:00					

Obec Dobrohošť, 930 31 Dobrohošť

Telefon: 031/554 81 62

Fax: 031/553 03 91

E-mail: obec@dobrohost.sk

58/2008/OcÚ

V Dobrohošti 01. 08. 2008

Jaroslav Sekvenc

POTVRDENIE

Obec Dobrohošť týmto úradne potvrdzuje, že rodinný dom bol postavený v roku 1960, číslo 161 kat. úz. Dobrohošť obce Dobrohošť.

S pozdravom -



Jozef Boráros
starosta obce

2008

Obec Dobrohošť

230 01 Dobrohošť

TEL. č. : 031/554 51 62

Fax : 031/553 83 98

E-MAIL : D.VISA.2006@IS-002

Dobrohošť 14.06.2006

Jaroslav Sekvacek

VEC

Ordnávanie k ohláseniu stavebnej stavby

Dňa 09.06.2006 ste ohlásili stavebnú úpravu stavby moderného domu s.č. 163 v kat. úz. Dobrohošť obce Dobrohošť.

Stavebné úpravy budú pozostávať z nasledovných prác :

- z očistenia vnútorných a vonkajších omietok a keramických obkladov
- z vyburania všetkých vnútorných podláh a zrealizovania nových
- z výmeny okien a dverí na nové
- z výmeny jestvujúcej strešnej kritiny
- z opravy komínových tečies
- z prevedenia nových vonkajších a vnútorných omietok a keramických obkladov,
- prevedenia novej fasády so zateplením
- z výmeny starých inštaláčnych rozvodov vody
- prevedenie novej elektroinštalácie

Proti uskutočneniu stavebnej úpravy v rozsahu uvedenom v ohlásení podľa § 57 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov stavebný úrad obec Dobrohošť nemá námietky.

OBEC DOBROHOŠŤ
DOBROHOŠŤ
PSČ 230 01

Jozef Boráros
starosta obce

OBEC DOBROHOŠŤ

Obecný úrad Dobrohošť č.99 , 93031 okres Dunajská Streda

číslo : 5/2008/St-R11

v Dobrohošti dňa 01.08.2008

ROZHODNUTIE

o určení /zmene, zrušení / súpisného čísla

Obec : Dobrohošť okres : Dunajská Streda kraj : Trnavský
Kód obce: 501 549 kód okresu: 201

Podľa § 2c a 27 a zákona NR SR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších
zmien a doplnkov a podľa § 6 vyhl. MV SR č.31/2003 Z. z. , ktorou sa ustanovujú podrobnos-
ti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb, na základe žiadosti
stavebníka: Jaroslav Sekvenc
bydlisko: Miletičová 1
821 09, Bratislava

zo dňa: 03.07.2008

určuje

pre stavbu postavenú v obci Dobrohošť, v časti obce Dobrohošť súpisné číslo: 407
Stavba sa nachádza v kat. území Dobrohošť na par. č. 334/3
a ide o stavbu :

garáž

Vlastníkom stavby: Jaroslav Sekvenc,
rod.č

Kolaudačné rozhodnutie, ktorý sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, vydal :
Obec Dobrohošť dňa: stavba bola postavená pred rokom 1976

Odôvodnenie:

Žiadosť stavebníka o určení súpisného čísla spolu s prílohami podľa § 6 cit.ods.1 písm. c / vyhl.
obce obdržala dňa 03.07.2008 podľa ustanovenia § 2 c/zákona o obecnom zriadení obec určuje
stavbám súpisné číslo , vedie ich evidenciu a udržiava ju v súlade so skutočným stavom. Súpisné
číslo v súlade s ust. § 6 cit. vyhl. sa určuje budove podľa poradia akom sa obci doručila žiadosť
stavebníka .

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnu-
tie je preskúmateľné súdom.

Dostanú:
1.žiadateľ
2.Katastrálny úrad.

Jozef Boráros
starosta obce

SITUACIA

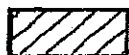
Stavebník : p. Jaroslav Sekvenc , Bratislava
 Miesto stavby : Dobrohošť
 Parcelné číslo : 334
 Miestny úrad : Dobrohošť
 Okresný úrad : Dunajská Streda
 Katastrálne územie : Dobrohošť

JESTVUJUCE SIETE

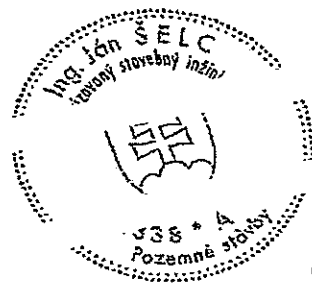
—————→————— Jestvujúci rozvod vodovodu DN 100 a jestvujúca vodovodná prípojka
 - - - - - Jestvujúce vzdušné NN vedenie ZSE a jestv. elektro prípojka

- RE Jestvujúci elektrimerový rozvádzač
- VŠ Jestvujúca vodomerná sacha
- Z Jestvujúca žumpa

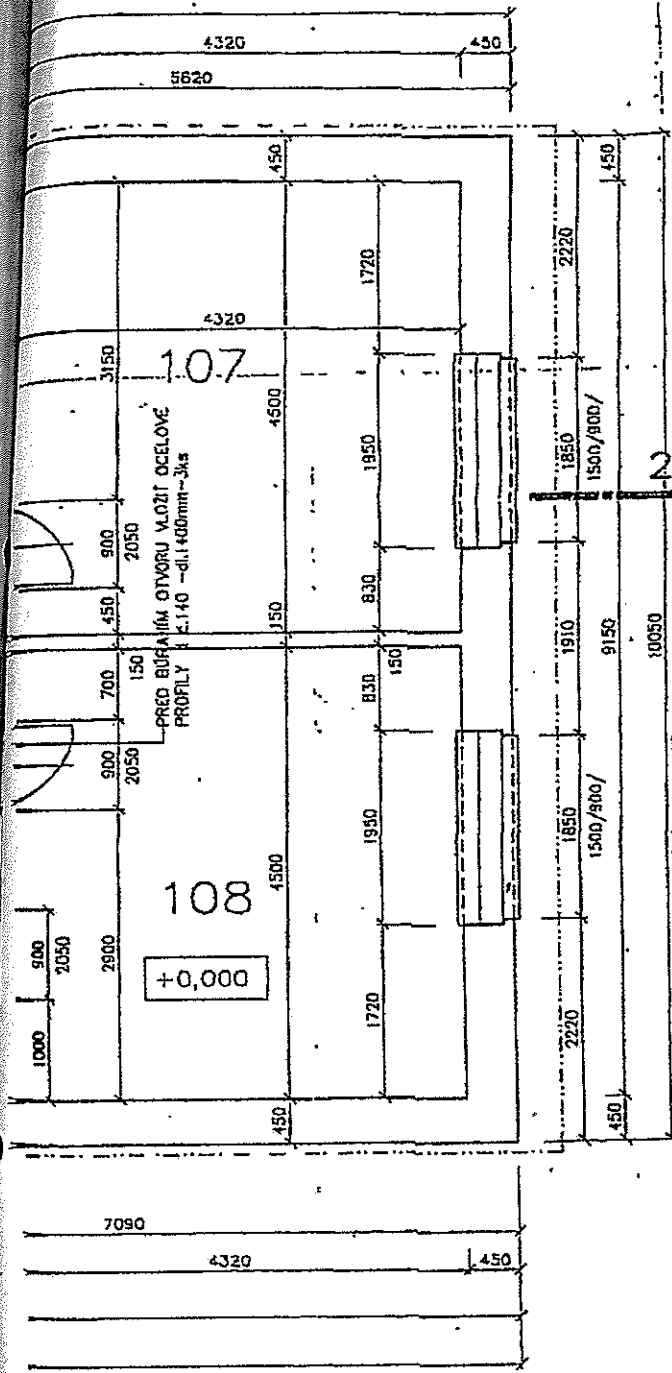
LEGENDA



RIEŠENÝ OBJEKT



ING. JÁN ŠELC BELINSKEHO 19 851 01 BRATISLAVA IČO : 14018126	Akcia	ING. ŠELC - PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOSŤ	
	Investor	p. JAROSLAV SEKVENC , BRATISLAVA	
	Autor	ING. ŠELC JÁN	
	Hl.arch.prih.	ING. ŠELC JÁN	
	Akcia	OPRAVA RODINNÉHO DOMU DOBROHOŠŤ č.161	
	Výkres	SITUÁCIA	
	Účast	PROJEKT STAVBY PRE OHLÁSENIE	
	Profesia	ARCHITEKTONICKO STAVEBNÉ RIEŠENIE	
	Zodp.projektant	ING. ŠELC JÁN	
	Vypracoval	ING. ŠELC JÁN	
	Základnica		Číslo výkresu 1
	Dátum	11 2005	
	Mierka	1:200	
	Formát	2 A4	



LEGENDA

OZNAC.	NAZOV MIESTNOSTI	POVRCH /M/	PODLAHA	STENY	STROP
101	ZÁDVEŘIE	9.03	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMIETKA	SADROKARTÓN
102	HALA	17.61	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMIETKA	SADROKARTÓN
103	OBÝVACIA IZBA	38.84	LAMIN. PARKETY +KER. DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMIETKA	SADROKARTÓN
104	KUCHYŇA		KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMIETKA +KERAN. OBKLAD	SADROKARTÓN
105	WC	1.55	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMIETKA +KERAN. OBKLAD	SADROKARTÓN
106	KÚPEĽKA	10.88	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMIETKA +KERAN. OBKLAD	SADROKARTÓN
107	IZBA	19.44	LAMINÁTOVÉ PARKETY	ŠTUKOVÁ OMIETKA	SADROKARTÓN
108	IZBA	19.44	LAMINÁTOVÉ PARKETY	ŠTUKOVÁ OMIETKA	SADROKARTÓN
109	IZBA	9.93	LAMINÁTOVÉ PARKETY	ŠTUKOVÁ OMIETKA	SADROKARTÓN
110	TERASA	11.15			

LEGENDA MURIV

- POVODNE NURIVO - PLNÁ TEHLA
- MURIVO HR. 300, 375 MM Z TVARNIC YTONG P4-600 P+D NA LEPIACI TMEL YTONG
- DOMUROVANIE PĽIEŔOV A OTVOROV, PĽIEŔE - PLNÁ TEHLA NA MC 100
- PŘECHY HR.125 Z PŘESNÝCH TVARNIC YTONG P+D NA LEPIACI TMEL YTONG
- SCHĎEDEL KONIN SM 20

BETÓN B25, OCEL 10505 - R

- MAĽBA : 3 x PAČKOVANIE + 2 x ESNAL BIELY
- VÝŠKA KERAMICKÉHO OBKLADU V KÚPEĽKE A VO WC PO STROP
- VÝŠKA KERAMICKÉHO OBKLADU 700 MM NAD KUCHYŇSKOU LINKOU
- VO VŠETKÝCH MIESTNOSTIACH S KERAMICKOU DLAŽBOU PREMEST KERAMICKÝ SOKEL VÝŠKY 150 MM
- V KÚPEĽKE A VO WC PREMEST KERAMICKÚ DLAŽBU S PROTISŤMŔKOVOU ÚPRAVOU
- PRED ZAČATÍM BETÓNOVANIA VENCOV, PŘEVĽAKOV A MONOLITICKÝCH PRVKOV JE POTREBNÉ VÝNECHAŤ OTVORY PRE PŘECHODY POTRUBÍ ČEZ KONŠTRUKČIU
- V PŘÍPADE POUŽITIA DREVENÝCH DVEŔÍ DO DREVENEJ ZÁRUBNE JE POTREBNÉ UPRAVIŤ ROZMERY OTVOROV PODĽA POŽADAVOK DODAVATEĽA DVEŔÍ

POZNAMKA

PRÁCE SPOJENÉ S OPRAVOU RODINNÉHO DOMU :

- OTLČENIE VADNÝCH ČASTÍ VNÚTORŇNÝCH OMIEŤOK
- OTLČENIE VONKAJŠEJ FASÁDY
- VÝMENA VŠETKÝCH VNÚTORŇNÝCH PODĽÁH
- VÝMENA ALEBO REPASÁCIA VÝPLŇÍ OTVOROV / OKNÁ A DVEŔE / NOVÉ OKNÁ BUDÚ PLASTOVÉ k=1,1
- OTLČENIE A VÝMENA KERAMICKÝCH OBKLADOV
- VÝMENA STREŠNEJ KRYTINY
- ZREALIZOVANIE NOVÝCH VNÚTORŇNÝCH A VONKAJŠÍCH OMIEŤOK
- NOVÉ VNÚTORŇNÉ OMIEŤKY
- MAĽBA - 3 x PAČKOVANIE + 2 x PRIMALEX

VÝPIS PREFABRIKÁTOV

/YTONG NOSNÝ PŘEKĽAD P4.4-600/

- ⊙ YTONG NOSNÝ PŘEKĽAD 375x249x1300 - 2 ks
- ⊙ YTONG NOSNÝ PŘEKĽAD 375x249x1500 - 2 ks
- ⊙ YTONG NOSNÝ PŘEKĽAD 375x249x2250 - 2 ks

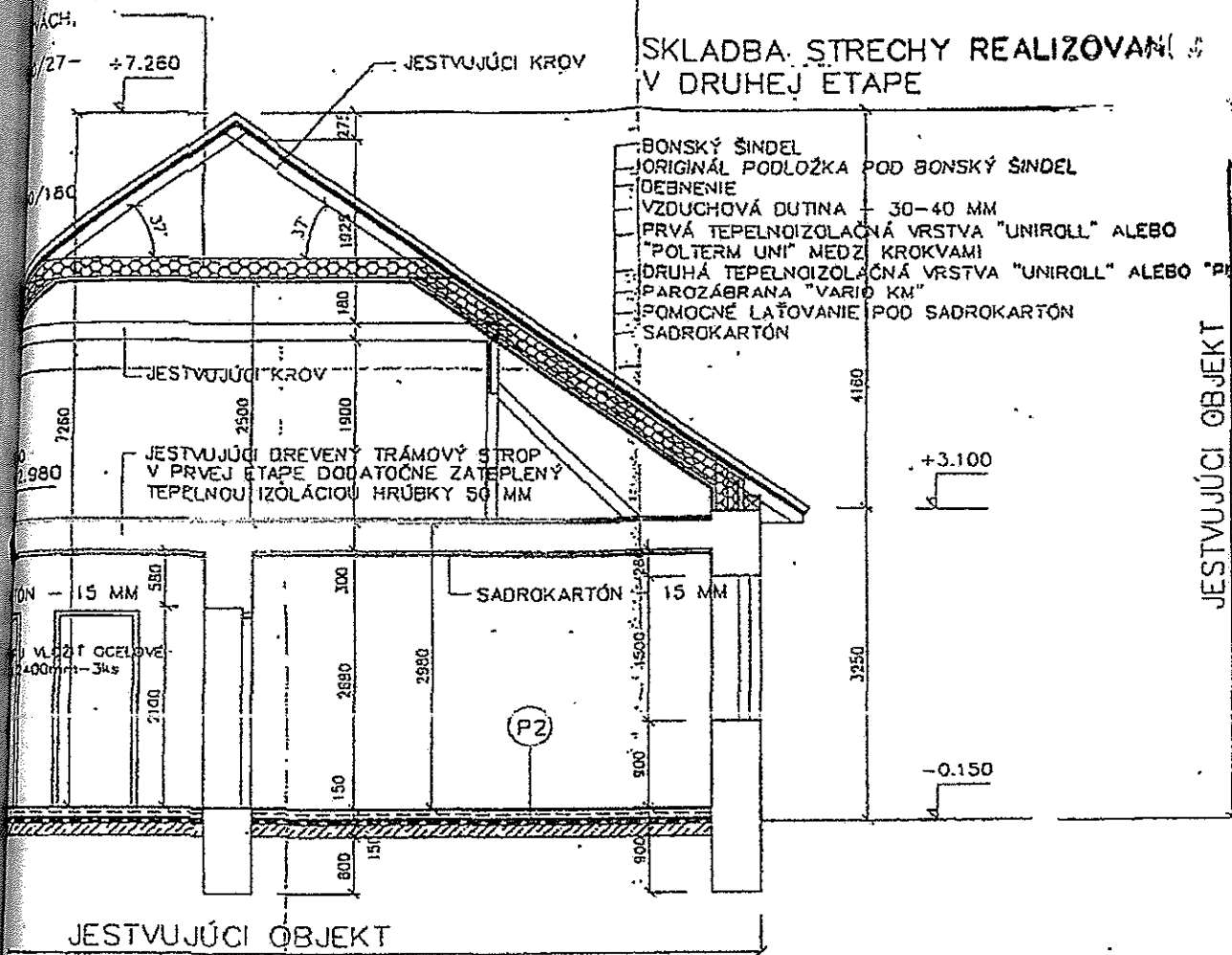
- OČKOVU ZAVESOV
- KANALIZÁCIA/
- STUPNE S PROTISŤMŔKOVU
- VÝMENA A OSADENIE
- DVEŔ OTVOR 825/1100 MM
- MIESTNENIA NÁBYTKU !
- HRŔOBKE TEPELNEJ IZOLÁCIE
- VLOŽIAT , NAKOLKO PÓROBETÓNOVÉ MURIVU
- HRŔOBKY 20 MM

STAVEBNÉ ÚPRAVY DOPRSTI PODĽA PROJEKTU VODOVODU, KANALIZÁCIE, PLYNOVODU, ÚJK. VET. A ELEKTRO!

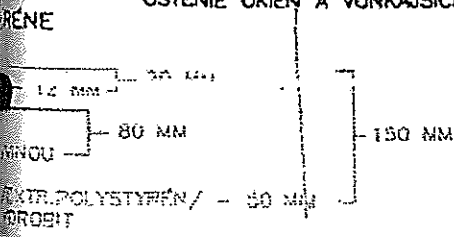



ING. JÁN ŠELC BELINSKÉHO 18 851 01 BRATISLAVA IČO : 14018125	Autor ING. ŠELC - PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOSŤ
	Vytvoril D. JAROSLAV ŠEVČENČ, BRATISLAVA
Ján Šelc	Autor ING. ŠELC JÁN
Ján Šelc	Autor ING. ŠELC JÁN
	Objekt OPRAVA RODINNÉHO DOMU DOBROHOŠŤ č.161
Vytvoril PODKOVÝ PROJEKT	Vytvoril Ján Šelc
Sklad PROJEKT STAVBY PŘEKĽADU	Sklad 11.2005
Projekt ARCHITEKTURNEHO BUDOVANIEHO VEŠENIE	Projekt 1.00
Zdroj informácií ING. ŠELC JÁN	Zdroj informácií 1.00
Vytvoril ING. ŠELC JÁN	Vytvoril 1.00

SKLADBA STRECHY REALIZOVANÁ V DRUHEJ ÉTAPE



OBVODOVÉ STĚNY ZATEPLĚNÝ TEPELNOIZOLAČNÝM SYSTÉMEM BAUNIT O HRŠKKE TEPELNEJ IZOLÁCIE 50 MM , OSTĚNIE OKIEN A VONKAJŠÍCH DVERÍ ZATEPLĚNÝ TEPELNOU IZOLÁCIOU HRŠBKY 20 MM



	Ing. ŠELC - PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOSŤ Ing. ŠELC JÁN ŠELC JÁN ŠELC JÁN		
	OPRAVA RODINNÉHO DOMU DOBROHOŠŤ č. 181	11.2006 1.50 3 A4	10

DĹŽNY REZ 2-2

(P3) MEDZISTROP

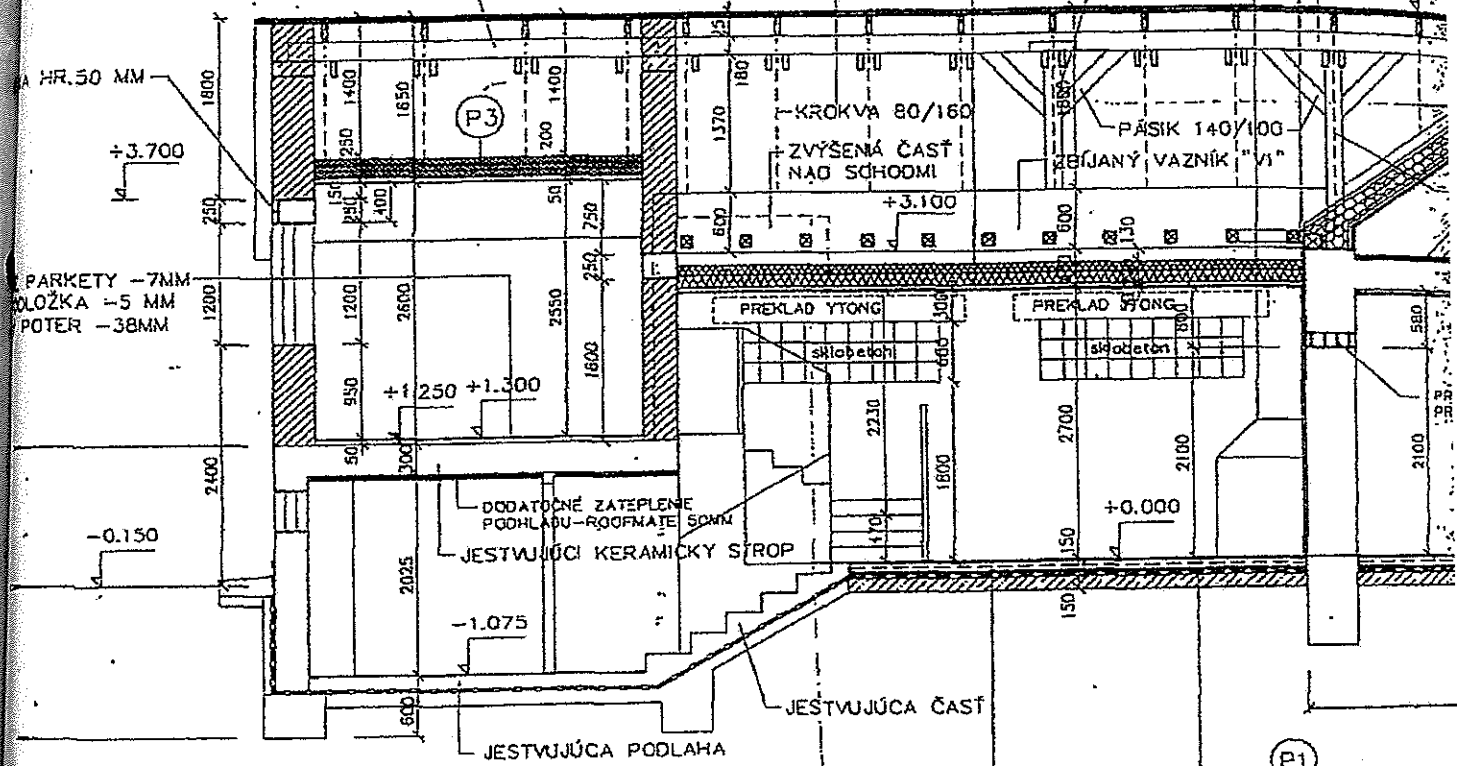
- TEPELNÁ IZOLÁCIA - UNIROLL - 220 MM
- PAROTESNÁ FÓLIA - VARIO KM
- KOVOVÁ KONŠTRUKCIA DVOJUROVŇOVÁ
- KNAUF SYSTÉM D112
- PROTIPOŽIARNY SADROKARTÓN HR. 15 MM

BONSKÝ ŠINDEL
 ORIGINAL PODŁOŽKA PGO BONSKÝ ŠINDEL
 DEŠNENIE
 DREVENÁ KONŠTRUKCIA KONŠTRUKCIE KROVU

VRCHOLOVÁ VAZNICA 150/180

SCHIEDE
 VRCHOLEK

STĽPIK 150/150



PARKETY - 7MM
 PODŁOŽKA - 5 MM
 POTER - 38MM

KROKVA 80/160
 ZVÝŠENÁ ČASŤ
 NA SCHODMI

PÁSIK 140/100
 REBŔANÝ VAZNÍK "VI"

DODATOCNÉ ZATEPLENIE
 PODHLADU - ROOFMATE SCHM

JESTVUJÚCI KERAMICKÝ STROP

JESTVUJÚCA ČASŤ

JESTVUJÚCA PODLAHA

(P2) SKLADBA PODLAHY NA TERÉNE

- LAMINÁTOVÉ PARKETY - 7 MM
- FILCOVÁ PODŁOŽKA - 5 MM
- SAMONIVELAČNÝ POTER - 8 MM
- BETÓNOVÁ MAZANINA
- TERMOKÁBLE "DEVIFLEX" - 80 MM
- BETÓNOVÁ MAZANINA SO SIETOVNOU
- LEPENKA ALEBO PE FÓLIA
- TEPELNÁ IZOLÁCIA FLOORMATE/EXTR.POLYSTYRÉN/ - 50 MM
- VODOTESNÁ IZOLÁCIA - 1 X HYDROBIT
- PODKLADNÝ BETÓN - 150 MM

(P1) SKLADBA POOL

- KERAMICKÁ DLAŽ
- LEPIACI TMEL / I
- BETÓNOVÁ MAZANINA
- TERMOKÁBLE "D
- BETÓNOVÁ MAZANINA
- LEPENKA ALEBO
- TEPELNÁ IZOLÁCIA
- VODOTESNÁ IZOLÁCIA
- PODKLADNÝ BETÓN

PRIEČNY REZ 1-1

v mieste schodo = +3.700

STREŠNÝ ŽLAB MEDZISTROP

mm - 2ks

+3.450

mm 150/150

- TEPELNÁ IZOLÁCIA - UNIROLL - 220 MM VO DVOCH VRSTVÁCH.
- PAROTESNÁ FÓLIA - VARIO KM
- KOVOVÁ KONŠTRUKCIA DVOJÚROVŇOVÁ Z CD PROFILOV 60/27- KNAUF SYSTÉM D112
- PROTIPOŽIARNY SAĐROKARTÓN HR. 15 MM

ZATEPLENIE VENCA - KOMBI DOSKA HR. 50 MM

ZATEPLENY PREKLAD YTONG

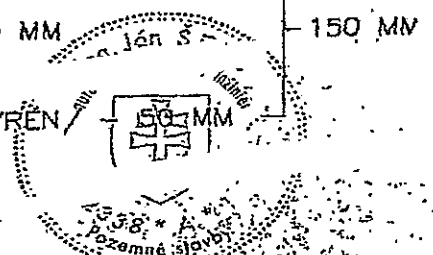
IZOLÁCIU VYVIESTĽ MIN. 250MM NAD UPRAVENÝ TERÉN


-0.150

150

SKLADBA PODLAHY NA TERÉNE

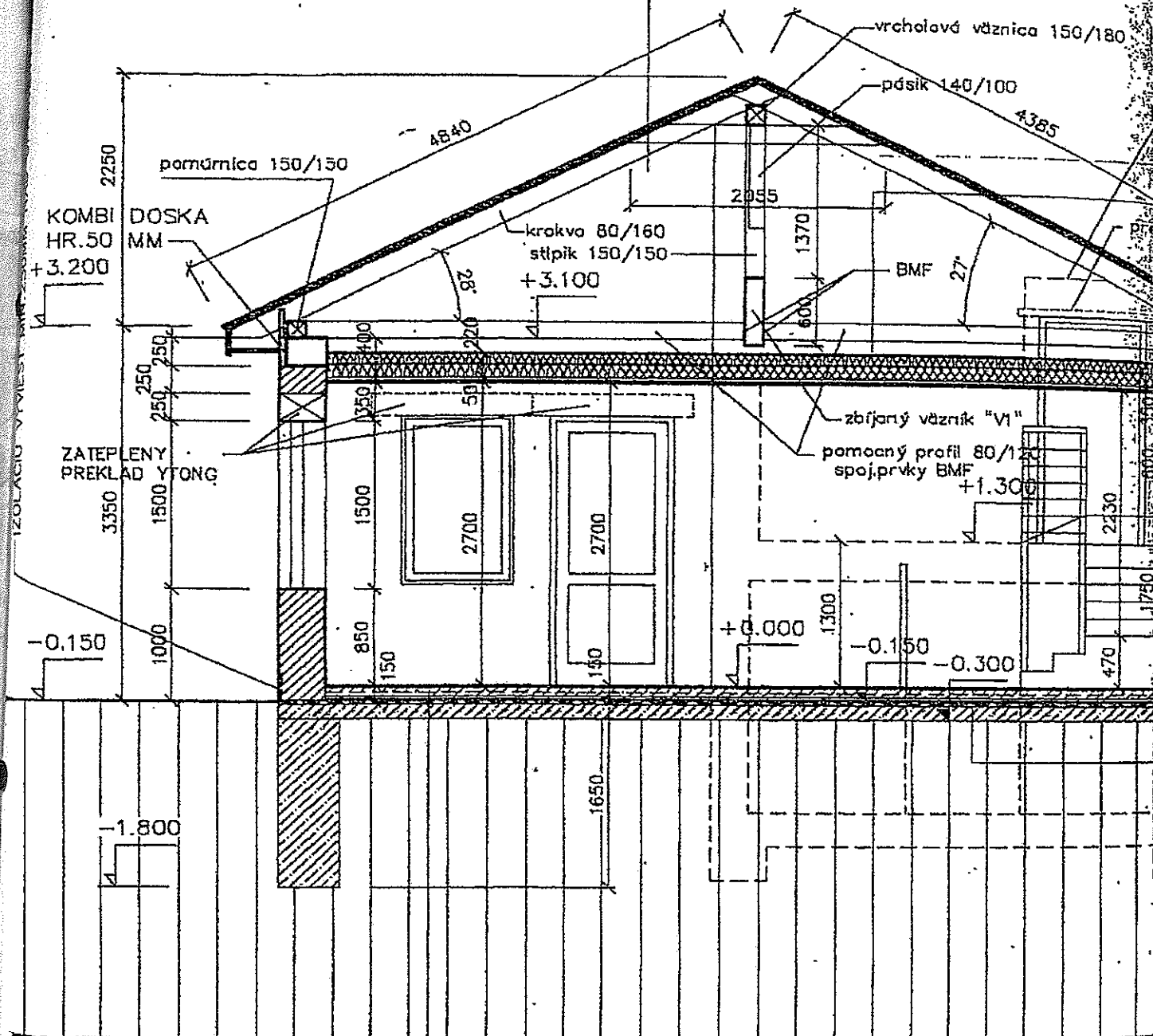
- LAMINÁTOVÉ PARKETY - 7 MM
- FILCOVÁ PODLOŽKA - 5 MM
- SAMONIVELAČNÝ POTER - 8 MM
- BETÓNOVÁ MAZANINA
- TERMOKÁBLE " DEVIFLEX "
- BETÓNOVÁ MAZANINA SO SIEŤOVINOU
- LEPENKA ALEBO PE FÓLIA
- TEPELNÁ IZOLÁCIA FLOORMATE/EXTR. POLYSTYRÉN
- VODOTESNÁ IZOLÁCIA - 1 X HYDROBIT
- PODKLADNÝ BETÓN - 150 MM



ING. JÁN ŠELC BELINSKÉHO 19 881 01 BRATISLAVA IČO: 14018125	Akcia: ING. ŠELC - PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOSŤ
	Investor: P. JAROBĽAV BEKVEŇC, BRATISLAVA Autor: ING. ŠELC JÁN Hlavný inžinier: ING. ŠELC JÁN
	Akcia: OPRAVA RODINNÉHO DOMU DOBROHOŠŤ č. 161
	Účel: PRIEČNY REZ 1-1 Stupeň: PROJEKT STAVBY PRE OHLÁSENIE Projekt: ARCHITEKTÓNICKO STAVEBNÉ RIEŠENIE Zpracovateľ: ING. ŠELC JÁN Vypracoval: ING. ŠELC JÁN

MM

BONSKÝ ŠINDEL
 ORIGINAL PODLOŽKA POD BONSKÝ ŠINDEL
 DEBNENIE
 DREVENÁ KONŠTRUKCIA KONŠTRUKCIE KROVU



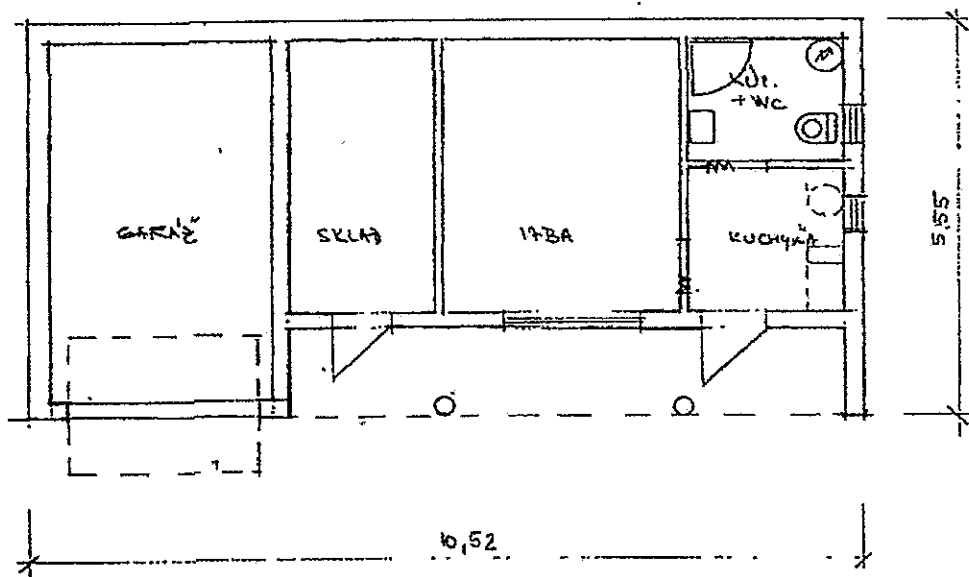
SKLADBA PODLAHY NA TERÉNE

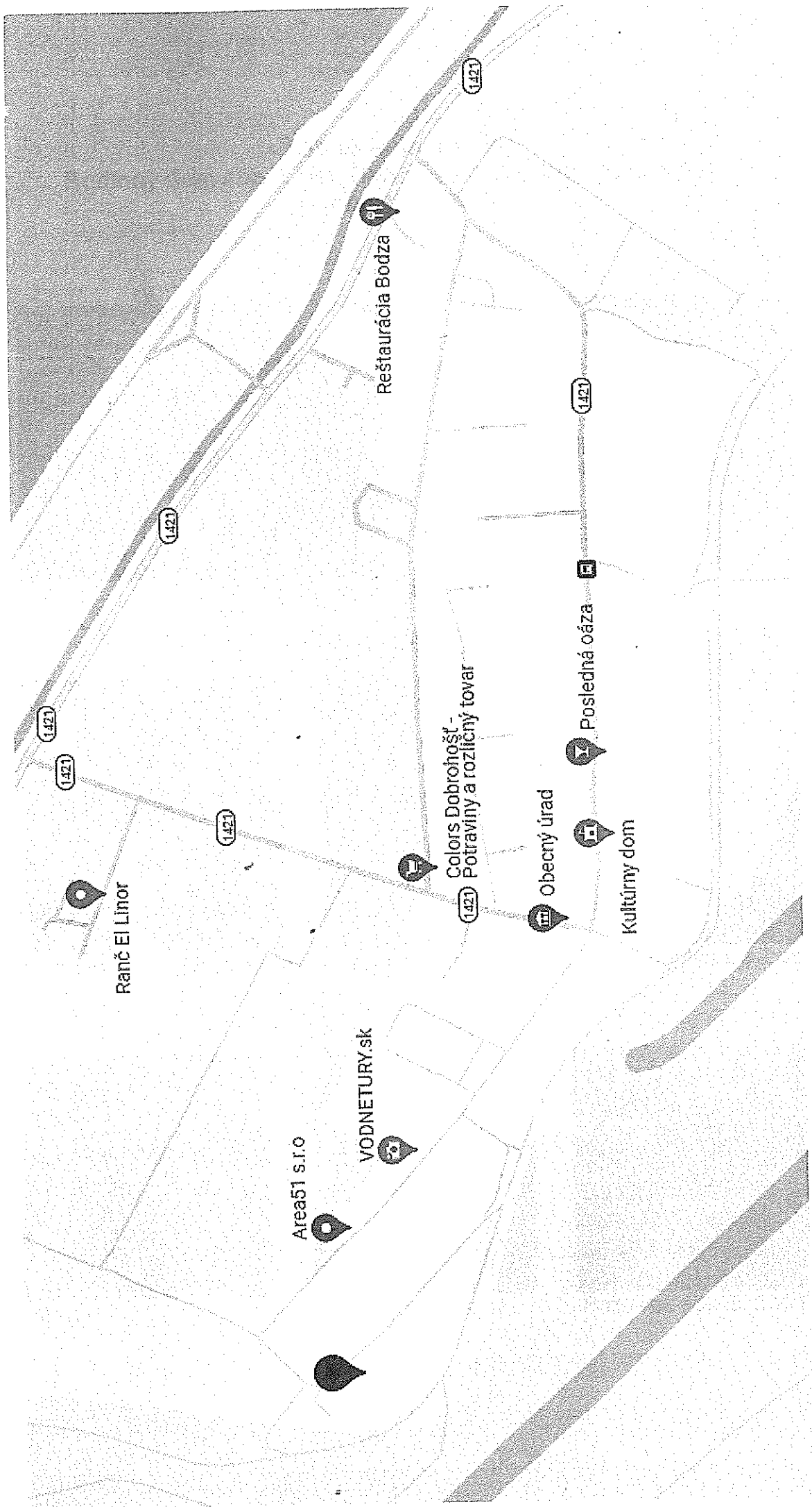
- KERAMICKÁ DLAŽBA - 8 MM
- LEPIACI TMEL / HYROCLEBEL / - 12 MM
- BETÓNOVÁ MAZANINA
- TERMOKÁBLE " DEVIFLEX "
- BETÓNOVÁ MAZANINA SO SIEŤOVINOU
- LEPENKA ALEBO PE FÓLIA
- TEPELNÁ IZOLÁCIA FLOORMATE/EXTR. POLYSTYRÉN/ -
- VODOTESNÁ IZOLÁCIA - 1 X HYDROBIT
- PODKLADNÝ BETÓN - 150 MM

OBVODOVÉ STENY ZATEPLIŤ TEPELNOIZOLAČNÝM SYSTÉMOM BAUMIT O HRÚBKE TEPELNEJ IZOLÁCIE 20 MM
 OSTENIE OKIEN A VONKAJŠÍCH DVERÍ ZATEPLIŤ TEPELNOU IZOLÁCIOU HRÚBKY 20 MM

Príloha znaleckého posudku

SCHEMATICKÝ NÁKRES (zameraný skutkový stav)
Garáž súp. č. 407 na pozemku parc. č. 334/3
Okres Dunajská Streda, obec Dobrohošť, katastrálne územie Dobrohošť





Ranč El Linor

Area51 s.r.o

VODNETURY.sk

Reštaurácia Bodza

Colors Dobrohošť -
Potraviný a rozličný tovar

Obecný úrad

Posledná oáza

Kultúrny dom

1421

1421

1421

1421

1421

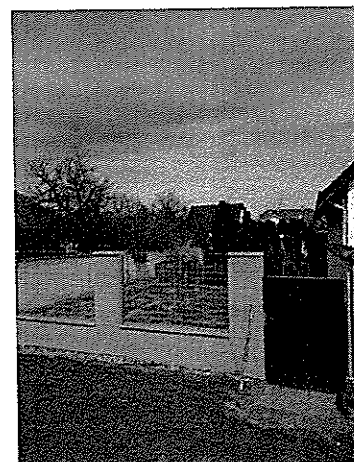
1421

1421

Fotodokumentácia
Rodinný dom súp.č. 161, Dobrohošť, okr. Dunajská Streda,
zo dňa 26.03.2024



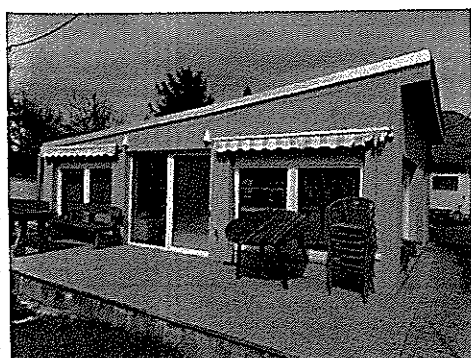
Pohľad na rodinný dom od ulice



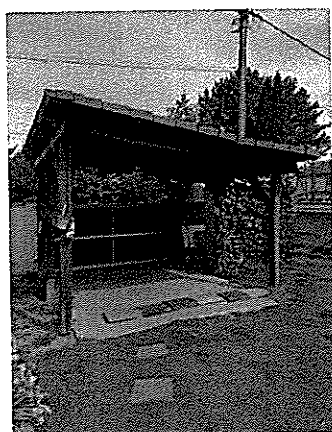
Pohľad na rodinný dom z južnej strany

Pozemok parc.č. 332

Pohľad z J-Z strany



Drobná stavba

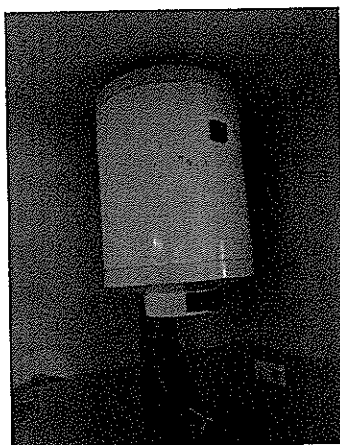
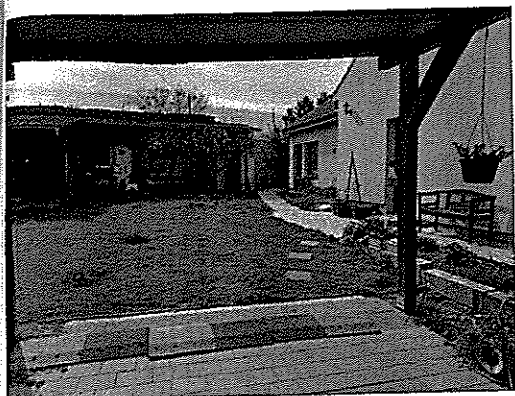


Prístrešok pre autá

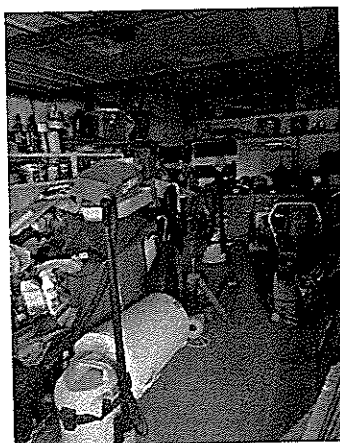
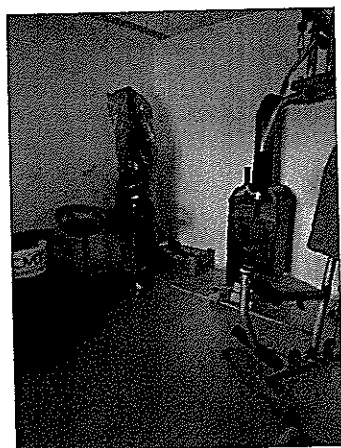
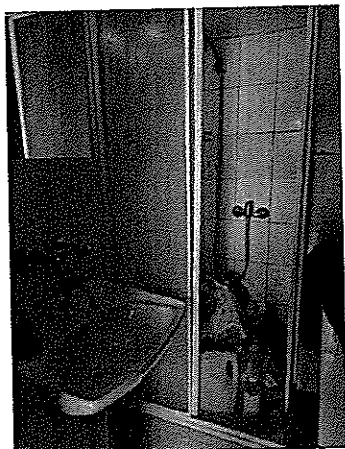


Pozemok parc.č. 334/1

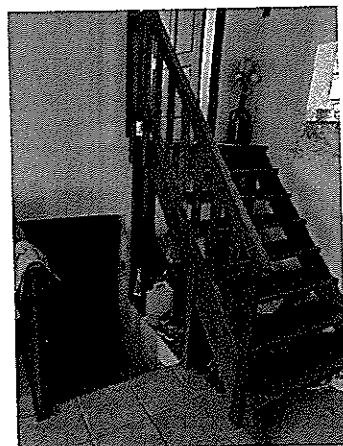
Garáž súp.č. 407

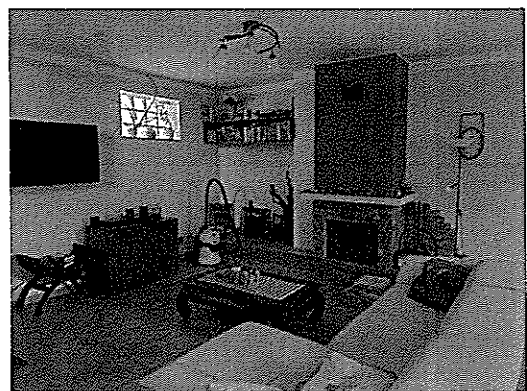
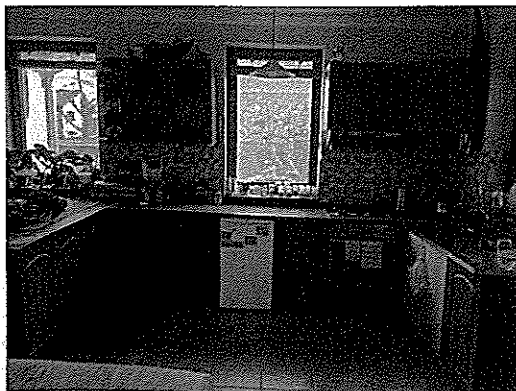
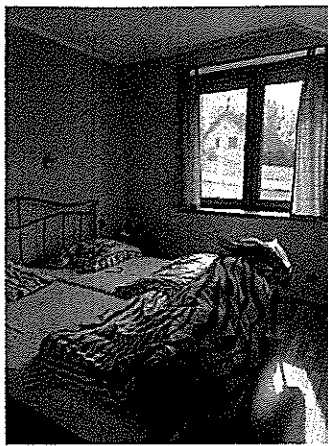
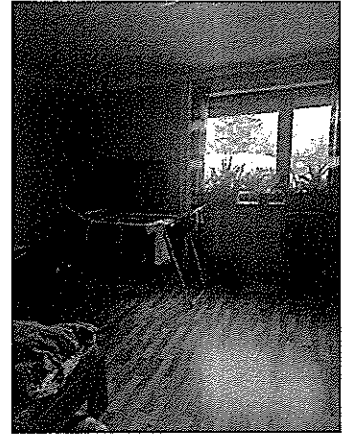


Garáž súp.č. 407



Rodinný dom – súp.č. 161





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tľmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 59/2024

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

