

Znalec: **Ing. Juraj SEDLÁČEK**
Záhradná 8, 911 05 Trenčín,
tel.č.: 0903 404097
e-mail: rina.trencin@gmail.com
Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby
odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve
odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ : MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava (pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava)

Číslo spisu/objednávky : PSO017/20/05A, zo dňa 19.02.2020 (EP 202000143)

ZNALECKÝ POSUDOK

Č.84/2020

Vo veci:

určenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.14, LV č.355 k.ú. Pochabany s príslušenstvom a pozemkov parc.č.182/12, 182/20 a 182/21, LV č.355 k.ú. Pochabany, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh) : 54(21)

Počet vyhotovení : 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.14, LV č.355 k.ú. Pochabany s príslušenstvom a pozemkov parc.č.182/12, 182/20 a 182/21, LV č.355 k.ú. Pochabany, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
12.03.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.06.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka č. PSO017/20/05A zo dňa 19.02.2020 - kópia
- Znalecký posudok č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT) - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.: Výst. 2404/81 zo dňa 03.07.1981 - kópia
- Stavebné povolenie č.: ŽP 320/1997 zo dňa 26.05.1997 - kópia
- Stavebné povolenie č.: 42/2014 zo dňa 21.03.2014 - kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 355 k.ú. Pochabany, zo dňa 11.03.2020 - kópia z katasterportálu
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 11.03.2020 - kópia z katasterportálu
- Informácie o obci Pochabany - www.e-obce.sk
- Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určené lineárnou metódou, resp. analyticky.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12, ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné

vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný 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 1. štvrt'rok 2020.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.355 kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 182/12 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 85 m²
parc.č. 182/20 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 262 m²
parc.č. 182/21 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 20 m²

Stavby

Rodinný dom s.č.14 na parc.č.182/12

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

4 ŽEMBERA Marián r. ŽEMBERA, 956 38 Pochabany č.14, SR

Dát.nar.: 22.10.1977

Spoluvlastnícky podiel 1/2

Poznámka:

P 47/2020 - Oznámenie záložného veriteľa: Prvá stavebná sporiteľňa a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava (IČO: 31 335 004) zo dňa 14.02.2020 o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby a to: poz. reg. C KN parc.č. 182/12, 182/20, 182/21, stavba (dom) s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1, - 100/20;

C. Ťarchy:

Pod V 765/14 zo dňa 28.05.2014 sa zriadiť záložné právo na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č. 182/12, parc.č. 182/20, parc.č. 182/21, stavba s.č. 14 na poz. reg. CKN parc.č. 182/12, podiel 1/1 v prospech Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava (IČO: 31 335 004) - 32/14;

P 314/2018 - Rozhodnutie č. 101819574/2018 zo dňa 17.09.2018 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 80/18;

P 343/2018 - Rozhodnutie č. 102016819/2018 zo dňa 10.10.2018 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 92/18;

P 351/2018 - Rozhodnutie č. 102110887/2018 zo dňa 24.10.2018 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 95/18;

P 376/2018 - Rozhodnutie č. 102231934/2018 zo dňa 13.11.2018 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 101/18;

P 1/19 - Rozhodnutie č. 102524946/2018 zo dňa 10.12.2018 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 1/19;

P 18/2019 - Rozhodnutie č. 100029870/2019 zo dňa 04.01.2019 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 11/19;

P 54/2019 - Rozhodnutie č. 100393071/2019 zo dňa 07.02.2019 na zriadenie daňového záložného práva na

nehnutel'nosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 27/19;
Z 440/2019 - Exekučný príkaz 238EX19/19-23 zo dňa 29.03.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č. 182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. CKN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895) - 35/19;
Z 775/2019 - Exekučný príkaz 238EX 20/19-26 zo dňa 11.04.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č.182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, - JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895) - 101/19;
P 182/2019 - Rozhodnutie č. 101174234/2019 zo dňa 20.05.2019 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 136/19;
Z 1068/2019 - Exekučný príkaz 238EX 165/19-24 zo dňa 26.07.2019 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č.182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, - JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895) - 515/19;
Z 1124/2019 - Exekučný príkaz 238EX 235/19 z 12.08.2019 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č.182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, - JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895).- 517/19;
P 233/2019 - Rozhodnutie č. 101904536/2019 zo dňa 8. 8. 2019 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 518/19;
P 275/2019 - Rozhodnutie č. 102283978/2019 zo dňa 22.10.2019 na zriadenie daňového záložného práva na nehnuteľnosti: stavba s.č. 14 na poz. reg. C KN 182/12, pozemky reg. C KN parc. č. 182/12, 182/20, 182/21, podiel 1/1-ina, - Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín. (Zákaz nakladať s predmetom záložného práva bez súhlasu správcu dane) - 524/19;
Z 54/2020 - Exekučný príkaz 238EX 436/19 zo dňa 07.01.2020 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č.182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, - JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895) - 1/20;
Z 206/2020 - Exekučný príkaz 238EX 111/19-38 zo dňa 05.02.2020 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č.182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, - JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895) - 44/20;
Z 207/2020 - Exekučný príkaz 238EX 448/19-18 zo dňa 05.02.2020 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: poz. reg. CKN parc.č.182/12, 182/20, 182/21, stavba - dom s.č. 14 na poz. reg. C KN parc.č. 182/12, podiel 1/1-ina, - JUDr. Ivona Babušková, súdny exekútor, Ex. úrad, Tehelná 86, 915 01 Nové Mesto nad Váhom (IČO: 36129895) - 45/20;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Riadna obhliadka bola zvolaná spoločnosťou Platiť sa oplatí s.r.o. Bratislava, na deň 12.03.2020 o 15.00 hod. v priestore ohodnocovaného rodinného domu s.č.14 v obci Pochabany.

Ešte pred obhliadkou (o 9.07 hod) znalca telefonicky kontaktoval vlastník nehnuteľnosti, ktorý znalcovi oznámil, že nehnuteľnosť nebude sprístupnená. Znalec vlastníčkovi oznámil, že nie je v jeho kompetencii termín obhliadky presunúť a poradil vlastníčkovi nehnuteľnosti, aby sa obrátil na objednávateľa posudku (Platiť sa oplatí s.r.o.) so žiadosťou o zmenu termínu obhliadky.

Keďže objednávateľ posudku žiadnu zmenu termínu obhliadky znalcovi neavizoval, znalec sa v určenú hodinu dostavil k rodinnému domu. Pred budovou, ani v predzáhradke rodinného domu sa nikto nenachádzal. Znalec zabezpečil fotodokumentáciu exteriéru rodinného domu a keďže do 15.15 sa na miesto obhliadky nikto nedostavil, o 15.16 hod. znalec obhliadku ukončil. O neúspešnom priebehu obhliadky znalec bezodkladne telefonicky informoval objednávateľa posudku.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 15.03.2020.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi mal k dispozícii grafické prílohy, ktoré sú súčasťou Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT). Keďže nebola umožnená obhliadka rodinného domu, nebolo možné rozmery objektu porovnať so skutočnosťou. Vek rodinného domu je stanovený na základe údajov zo Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významnejšie rozdiely medzi právnym stavom zachyteným v katastri nehnuteľností na skutočnosťou zistenou pri obhliadke exteriéru nehnuteľnosti

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

- Rodinný dom s.č.14
- Drobné stavby
 - Hospodárska budova na parc.č.182/21
 - Prístrešok na parc.č.182/20
- Oplotenie
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
 - Vodovodná prípojka
 - Domáca vodáreň
 - Kanalizačná prípojka
 - Žumpa
 - Prípojka plynu
 - Prípojka NN
 - Vonkajšie schody
 - Spevnené plochy
- Pozemok
 - parc.č.182/12
 - parc.č.182/20
 - parc.č.182/21

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.14

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č.14 sa nachádza v intraviláne obce Pochabany, severovýchodne od centra obce, v zástavbe oddelene stojacich starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra obce je cca 300 m, vzdialenosť do okresného mesta Bánovce nad Bebravou je cca 10,0 km.

Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom nebol znalcom prístupný, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie domu a dokončenosť jednotlivých konštrukcií a zariadení tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis rodinného domu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Predmetom ohodnotenia je dvojpodlažný rodinný dom s podpivničením a budovaným obytným podkrovím s dreveným krovom, situovaný v intraviláne obce Pochabany, povedľa hlavnej cestnej komunikácie smerom Šišov - Zlatníky. Ohodnocovaný dom tvorí pravú časť rodinného dvojbytového domu č.14. Evidovaný je na liste vlastníctva č.355 pod s.č. 14 na parc.KN č.182/12. Rodinný dom spĺňa požiadavku § 43b, ods. 3 stavebného

zákona, v zmysle ktorého rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Podľa vyhlášky ust. §1 a, písm. b, sa zaraďuje oceňovaná stavba, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkým miestnosť určená na bývanie a s -nie viac ako dvoma nadzemnými podlažiami, medzi rodinné domy. Hodnotený rodinný dom je súčasťou obytnej zástavby rodinných domov po vedľa hlavnej cesty.

Pôvodný rodinný dom sa začal budovať na základe stavebného povolenia na stavbu rodinného domu, vydané ONV, odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch pod č.1277/79 zo dňa 12.4.1979. Užívať sa začal po vydaní kolaudačného rozhodnutia na stavbu rodinného dvojdomu, vydané ONV, odbor výstavby a ÚP v Topoľčanoch pod

č.2404/81 zo dňa 03.júla 1981 . Pôvodný rodinný dvoj dom mal plochú strechu, ktorú vlastníci prebudovali na krov na základe stavebného povolenia na nadstavbu rodinného domu, vydané Okresným úradom v Bánovciach nad Bebravou - Odbor životného prostredia pod č. ŽP 320/1997 zo dňa 26.05.1997. V roku 2014 požiadali vlastníci o stavebné povolenie na prestavbu a prístavbu rodinného domu, vydané Obcou Pochabany pod č.42/2014 zo dňa 21.03.2014,

právoplatnosť nadobudnutá 31 .03.2014, kde sa má zhotoviť obytné podkrovie pre druhú bytovú jednotku, samostatné schodisko do podkrovia, zatepliť fasádu, vymeniť okná a dvere. V čase ohodnotenia bola uvedená prestavba vlastními rozostavaná v podkroví, kde boli vymurované priečky, vymenené okná, zateplený krov. Prístavba schodiska nebola ešte zahájená. Uvedené budované obytné podkrovie so samostatným schodiskom je v posudku ohodnotené percentom dokončenosti ku dňu ohodnotenia.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom je osadený v mierne svahovitom teréne, preto je prístup do podzemného podlažia riešený zo zadnej strany dom s využitím svahu.

Vstup je riešený do kotolne a garáže s letnou kuchyňou, odkiaľ je prístup aj ku vnútornému schodisku na prízemie, povedľa garáže je situované sociálne zariadenie, pri schodisku sklad.

Na prvé nadzemné podlažie - na prízemie sa vstupuje prekrytým vonkajším schodiskom cez zádverie do chodby, po ľavej strane je situovaná obývací izba s prednou aj zadnou loggiou, po pravej strane kuchyňa a špajza. Samostatné WC je zhotovené povedľa schodiska. Po pravej strane domu bude vybudované samostatné schodisko do obytného podkrovia.

Na druhé nadzemné podlažie - poschodie sa vstupuje vnútorným betónovým schodiskom do chodby s ktorej je prístup po pravej strane do spálne, po ľavej strane do dvoch izieb s loggiami. Oproti chodby je situovaná kúpeľňa s WC.

Podkrovie bolo pôvodne neobytné. V čase ohodnotenia začal vlastník jeho rekonštrukciu, kde plánuje prístup vonkajším samostatným schodiskom do zádveria, odtiaľ do chodby z ktorej bude prístup do troch izieb a kuchyne. Uvedená dispozícia rodinného domu aj s nameranými pôdorysnými rozmermi a overenou projektovou dokumentáciou budúceho stavu podkrovia a schodiska, sú zakreslené v prílohe posudku.

Technické vyhotovenie:

Stavba je osadená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou, nosné murivo nadzemného podlažia je hr.30-40 cm z pórobetónových tvárnic zatiaľ bez zateplenia fasády (plánuje sa zhotoviť zateplenie po rekonštrukcii podkrovia a zhotovení schodiska), stropy železobetónové s rovným podhl'admi, krov drevený, strecha sedlová s vikiermi, so škridlovou krytinou, fasádne omietky brizolitové, klampiarske konštrukcie úplne z pozinkovaného plechu a nové z plastu, uzemnenie je zhotovené, dvere na prízemí drevené plné a čiastočne zasklené, na poschodí rámové s výplňou do drevených zárubní, okná drevené nové zdvojené s kovovými žalúziami, podlahy obytných miestností sú PVC pokryté kobercom, ostatné miestnosti keramická dlažba a PVC, vykurovanie a ohrev vody je ústredné kombinované kotlom na plyn a kotlom na pevné palivo, osadeným v pivnici, ohrev teplej vody kombinovaným zásobníkom v kotolni, radiátory ocel'ové články, vnútorné schody sú betónové s povrchovou úpravou PVC a kovové zábradlie, vstupné schodisko do domu je betónové z ker. dlažby, elektroinštalácia svetelná aj motorická s poistkovými automatmi, rozvod teplej aj studenej vody, vodovod z kopanej spoločnej studne, keramické obklady sú v kúpeľni, WC a kuchyni okolo linky a sporáka, zhotovené sú tiež drevené obklady stien v chodbe a zádverí z tatranského profilu do výšky 100 cm, WC je splachovacie samostatné typu kombi a tiež v kúpeľni, odpadové potrubie plastové zaústené do žumpy, zhotovený je aj rozvod plynu.

Údržba objektu je primeraná veku s vykonávanou rekonštrukciou podkrovia. Stav prvkov dlhodobej životnosti primeraný veku. Obhliadkou neboli zistené na stavbe žiadne väčšie závady alebo statické poruchy. Pre výpočet veku pôvodnej nehnuteľnosti bol použitý údaj z "Kolaudačného rozhodnutia". Takto zistený vek ku dňu ohodnotenia pôvodného rodinného domu je 2014 - 1981 = 33 rokov. Predpokladaná životnosť murovanej stavby je v zmysle použitej metodiky 100 rokov. Vzhľadom na stav zistený pri obhliadke predpokladám 100 rokov. Opatrenie som stanovil z dôvodu veku stavby a rekonštrukcie domu, analytickou metódou.

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Podzemné podlažie rodinného domu je prístupné z vonkajšej zadnej časti priamo z dvora. Pôvodne tu boli iba pivničné priestory s kotolňou, ktoré boli pri stavbe rodinného domu doplnené o garáž a letnú kuchyňu.

Vybavenie podlažia:

sociálne priestory - 1 * oceľová smaltovaná vaňa s ker. obkladom, 1 * umývadlo, 1 * WC s hornou nádržkou, steny obložené keramickým obkladom do výšky 150 cm, podlaha ker. dlažba **kotolňa** - 1* kotol ÚK na plyn, 1* kotol ÚK na pevné palivo, 1* zásobník TUV kombinovaný, 1* domáca vodáreň, vnútorné omietky stien vápenné hladké, elektroinštalácia svetelná aj motorická, podlaha betónová,

letná kuchyňa - kuchynská linka bežná dl. 1,80 m, 1 * sporák na pevné palivo, ker. obklad okolo sporáka, podlaha PVC, vykurovanie klasické teplovodné s vykurovacím oceľovým panelom, okno drevené zdvojené, dvere drevené plné,

schodisko na prízemie - betónové monolitické s povrchovou úpravou PVC

garáž - vráta drevené latkové otvárateľné, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná aj motorická,

1. Nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie rodinného domu je prístupné chodníkom priamo od ulice, hlavný vstup z čelnej pravej strany domu, vchodové dvere sú oceľovo hliníkové, presklené.

Vybavenie podlažia:

Kuchyňa - 1 * plynový sporák s elektrickou trúbou, kuchynská linka dl. 4,00 m na báze dreva, 1 * drez nerezový, 1 * vodovodná batéria, 1 * digestor, podlaha PVC, ker. obklad okolo linky a sporáka,

obytné miestnosti - podlahy PVC, radiátory oceľové články, okná drevené dvojité s kovovými žalúziami, dvere plné a čiastočne zasklené,

chodba a schodisko - podlaha PVC, drevený obklad stien - tatranský profil do výšky 100 cm,

WC - 1 * WC typu kombi, 1 * umývadlo, podlaha ker. dlažba, obklad stien je zhotovený do výšky 150 cm,

2. Nadzemné podlažie

Druhé nadzemné podlažie rodinného domu je prístupné vnútorným betónovým schodiskom.

Vybavenie podlažia:

obytné miestnosti - podlahy PVC, radiátory oceľové články, okná drevené dvojité s kovovými žalúziami, dvere plné a čiastočne zasklené rámové,

chodba a schodisko - podlaha PVC, drevený obklad stien - tatranský profil do výšky 100 cm, **kúpeľňa** - 1 * samostatný sprchovací kút, 1 * umývadlo, podlaha ker. dlažba, obklad stien je zhotovený po celej výške stien,

1. Podkrovie

Podkrovné obytné podlažie rodinného domu bude prístupné samostatným vonkajším schodiskom, pristaveným po pravej strane domu. V čase ohodnotenia bolo podkrovie iba čiastočne rozostavané - zhotovené priečky z porfíxu hr. 15 cm, tepelná izolácia strechy so záklopom, drevené okná. Stavba schodiska nebolo ešte zahájená.

Vybavenie podlažia po ukončení:

kuchyňa - 1 * plynový sporák s elektrickou trúbou, kuchynská linka dl. 3,00 m na báze dreva, 1 * drez nerezový 1 * vodovodná batéria, 1 * digestor, podlaha drevená parketová, ker. obklad okolo linky a sporáka,

obytné miestnosti - podlahy drevené parkety, radiátory oceľové typu korád, okná drevené dvojité s kovovými žalúziami, dvere rámové s výplňou do drevených zárubní,

chodba a schodisko - podlaha ker. dlažba, drevený obklad stien - tatranský profil do výšky 100 cm,

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	1981	9,04*9,40	84,98	120/84,98=1,412
1. NP	1981	9,04*9,40	84,98	

1. NP	2014	2,55*5,30	13,52	
Spolu 1. NP			98,5	120/98,5=1,218
2. NP	1981	9,04*9,40	84,98	
2. NP	2014	2,55*5,30	13,52	
Spolu 2. NP			98,5	120/98,5=1,218
1. Podkrovie	1981	0	0	
1. Podkrovie	2014	9,04*9,40+2,55*5,30	98,49	
Spolu 1. Podkrovie			98,49	120/98,49=1,218

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	100	450,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	100	65
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	100	30
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95	100	95,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			

	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	5055		5055,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75	100	75,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	100	20,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99	100	99,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
	Spolu	774		774,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	90	468,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	90	661,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			

	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	90	517,5
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	90	720,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	95	61,8
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	90	22,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	80	156
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	50	90,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	95	180,5
18	Okná			
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, ocel'ohliníkové	690	90	621,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	90	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	6870		6331,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	360	100	360,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	100	30,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0

40	Vnútorne obklady			
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	890		890,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	90	661,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	80	156
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	100	530,0
18	Okná			
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľ/ohliníkové	690	100	690,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	90	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohl'adu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	5190		5014,8

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
-----------	----------------------------------------------------------------	--	--	--

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	100	20,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	Spolu	250		250,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	90	661,5
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	50	380,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	60	12,0
14	Fasádne omietky			
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	0	0
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	0,0
18	Okná			
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, ocel'ohliníkové	690	0	0,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	50	177,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohl'adu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0	0,0
	Spolu	4830		1466,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	270	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
	Spolu	435		0,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 2,618$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(5055 + 774 * 1,412)/30,1260	(5055 + 774 * 1,412)/30,1260	204,07	204,07
1. NP	(6870 + 890 * 1,218)/30,1260	(6331 + 890 * 1,218)/30,1260	264,03	246,13
2. NP	(5190 + 250 * 1,218)/30,1260	(5014,8 + 250 * 1,218)/30,1260	182,38	176,57
1. Podkrovie	(4830 + 435 * 1,218)/30,1260	(1466 + 0 * 1,218)/30,1260	177,91	48,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	4,51	30,00	1,35
2	Zvislé konštrukcie	19,40	30,00	5,82
3	Stropy	17,69	30,00	5,31
4	Zastrešenie bez krytiny	2,73	10,00	0,27
5	Krytina strechy	3,79	15,00	0,57
6	Klmpiarske konštrukcie	0,73	15,00	0,11
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,61	30,00	1,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,08	30,00	0,62
9	Vnútorne keramické obklady	1,51	20,00	0,30
10	Schody	1,29	30,00	0,39
11	Dvere	4,35	20,00	0,87
12	Vráta	0,34	30,00	0,10
13	Okná	8,63	10,00	0,86

14	Povrchy podláh	4,45	30,00	1,34
15	Vykurovanie	8,35	30,00	2,51
16	Elektroinštalácia	4,09	30,00	1,23
17	Bleskozvod	0,82	30,00	0,25
18	Vnútorný vodovod	1,63	30,00	0,49
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	30,00	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,34	30,00	0,10
21	Ohrev teplej vody	0,30	20,00	0,06
22	Vybavenie kuchýň	3,07	10,00	0,31
23	Hygienické zariadenia a WC	0,93	20,00	0,19
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	3,16	15,00	0,47
	Opotrebenie			25,26%
	Technický stav			74,74%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1981		
Východisková hodnota	204,07 €/m ² *84,98 m ² *2,618*0,95	43 130,96
Technická hodnota	74,74% z 43 130,96	32 236,08
1. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	264,03 €/m ² *98,50 m ² *2,618*0,95	64 681,90
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	246,13 €/m ² *98,50 m ² *2,618*0,95	60 296,77
Technická hodnota	74,74% z 60 296,77	45 065,81
2. NP z roku 1981		
Východisková hodnota	182,38 €/m ² *98,50 m ² *2,618*0,95	44 679,33
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	176,57 €/m ² *98,50 m ² *2,618*0,95	43 256,00
Technická hodnota	74,74% z 43 256,00	32 329,53
1. Podkrovie z roku 1981		
Východisková hodnota	177,91 €/m ² *98,49 m ² *2,618*0,95	43 579,85
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	48,66 €/m ² *98,49 m ² *2,618*0,95	11 919,48
Technická hodnota	74,74% z 11 919,48	8 908,62

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	43 130,96	43 130,96	32 236,08
1. nadzemné podlažie	64 681,90	60 296,77	45 065,81
2. nadzemné podlažie	44 679,33	43 256,00	32 329,53
1. podkrovné podlažie	43 579,85	11 919,48	8 908,62
Spolu	196 072,04	158 603,21	118 540,04

Dokončenosť stavby: (158 603,21€ / 196 072,04€) * 100 % = 80,89%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na p.č.182/21

POPIS STAVBY

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Jedná sa o stavbu hospodárskej budovy, ktorá bola vybudovaná na p.č.182/21 v roku 1982 podľa údajov zistených od vlastníka nehnuteľností. Doklad nebol znalcovi predložený. Napriek celkovému pôdorysnému rozmeru, svojich charakterom sa jedná sústavu drobných stavieb, tvoriacich príslušenstvo h rodinnému domu s.č.14 . Stavba je osadená za rodinným domom smerom ku záhrade. dispozične sa tu nachádza sklad náradia, sklad krmiva a dielňa. Stavba je jednopodlažná so sedlovou strechou a škridlovou krytinou, založená na základových pásoch, obvodový plášť je murovaný z tehloblokov hr. do 30 cm, stropy sú drevené trámčekové, vnútorné omietky sú zhotovené vápenné hrubé, vonkajšie sú vápenné hladké, dvere drevené zvlakové, okná jednoduché, podlaha betónová, elektroinštalácia svetelná aj motorická. Vek ku dňu ohodnotenia je 2014 - 1982 = 32 rokov. Životnosť predpokladám 60 rokov. Stav prvkov dlhodobej životnosti je primeraný veku, údržba primeraná.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1982	5,84*7,91	46,19	18/46,19=0,390

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	

	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4155 + 145 * 0,390) / 30,1260$	139,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	38	22	60	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$139,80 \text{ €/m}^2 * 46,19 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	16 060,11
Technická hodnota	$36,67\% \text{ z } 16 060,11$	5 889,24

2.2.2 Prístrešok na p.č.182/20**POPIS STAVBY**

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Prístrešok bol postavený v roku 1982 povedľa rodinného domu smerom ku záhrade na par č.182/20. Je to jednoduchá drevená stavba s pultovou strechou a krytinou z PE vlnitých dosiek. Ohodnotená je ako druh stavby - drobná stavba.

Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie sú drevené stĺpiky, obité z troch strán drevenými doskami. Vek podľa zistených dostupných údajov je 2014 - 1982 = 32 rokov. Technický stav nehnuteľnosti je primeraný veku. Životnosť predpokladám 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1982	6,10*4,00	24,4	18/24,4=0,738

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
7	Krytina na plochých strechách	
	7.2 strešné fólie z plastov	535
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2150

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2150 + 0 * 0,738)/30,1260$	71,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1982	38	7	45	84,44	15,56

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	71,37 €/m ² *24,40 m ² *2,618*0,95	4 331,11
Technická hodnota	15,56% z 4 331,11	673,92

2.2.3 Oplotenie

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Ohodnocované oplotenie od ulice je zhotovené z ocelového pletiva v ráme, ocelových a betónových stĺpikoch s betónovými základmi a podmurovkou s celkovou výškou oplotenia od terénu cca 1,50 m, dĺžkou 22,90 m. Súčasťou oplotenia je vstupná brána a bránička do dvora. Vek oplotenia je podľa zistených dostupných údajov od vlastníka 2014 - 1989 = 25 rokov. Životnosť v zmysle použitej metodiky je 30-50 rokov, vzhľadom na stav konštrukcie predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	22,90m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	22,90m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	22,90m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,90+4,00 = 22,90 m

Pohľadová plocha výplne: 22,90*1,0 = 22,90 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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 [%]
Oplotenie	1989	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,90\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 22,90\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,618 * 0,95$	4 837,55
Technická hodnota	38,00 % z 4 837,55 €	1 838,27

2.2.4 Studňa

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Jedná sa o spoločnú kopaljú studňu, ktorá slúži obyvateľom domu s.č.14 ako zdroj pitnej a úžitkovej vody a na zavlažovanie záhrady, zhotovená je z betónových skruží priemeru 1 000 mm, hĺbka studne 18,50 m, vek 2014 - 1979 = 35 rokov, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 18,5 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:
do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1979	41	59	100	41,00	59,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 8,5\text{m} + 398,00 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,618 * 0,95$	8 181,30
Technická hodnota	59,00 % z 8 181,30 €	4 826,97

2.2.5 Vodovodná prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Vodovodná prípojka z kopanej studne bola zhotovená z pozinkovaných rúr o dĺžke 5,50 m. Prípojka bola zhotovená v roku 1981, podľa údajov vlastníkov. Domáca vodáreň je osadená v pivnici rodinného domu. Súčasťou je elektrické čerpadlo. Vek 2014 - 1981 = 33 rokov, životnosť predpokladám 60 rokov.

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 ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane návrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	1981	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	817,32
Technická hodnota	35,00 % z 817,32 €	286,06

2.2.6 Domáca vodáreň

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Jedná sa o domácu vodáreň umiestnenú v pivnici. Napojená je na kopanú studňu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 6650/30,1260 = 220,74 €/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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 [%]
Domáca vodáreň	2005	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 220,74 \text{ €}/K_s * 2,618 * 0,95$	549,00
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 549,00 \text{ €}$	274,50

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Kanalizačná prípojka rodinného domu s.č.14 o dĺžke 14,50 m bola zhotovená vlastníkom z kameninových priemeru 125 mm so zaústením do vlastnej žumpy. Zhotovená bola v roku 1981 podľa údajov vlastníka. Vek 2014 - 1981 = 33 rokov, životnosť predpokladám v zmysle použitej metodiky 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
 Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €}/\text{bm}$
 Počet merných jednotiek: 14,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 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	1981	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €}/\text{bm} * 2,618 * 0,95$	1 101,36
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 1 101,36 \text{ €}$	385,48

2.2.8 Žumpa

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Jedná sa o betónovú monolitickú žumpu s oceľovým poklopom, zhotovenú v priestore dvora pri záhrade. Do žumpy je pripojená kanalizačná prípojka z rodinného domu. Objem žumpy je 8,50 m³. Zhotovená bola podľa zistených dostupných údajov od vlastníkov nehnuteľností v roku 1981, vek je 2014 - 1981 = 3 rokov, životnosť predpokladám v zmysle použitej metodiky 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,20*1,55*2,50 = 8,53 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1981	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,53 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	2 288,67
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 2 288,67 \text{ €}$	801,03

2.2.9 Plynová prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Prípojka plynu do RD je zhotovená z oceľových rúr priemeru 40 mm, dĺžka 22,00 m, hlavný uzáver plynu a meranie je v oploteň od ulice. Prípojka bola zhotovená v roku 1990, napojený je plynový sporák a plynový kotol ÚK. Vek 2014 - 1990 = 24 rokov, životnosť predpokladám 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1990	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,618 * 0,95$	835,52
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 835,52 \text{ €}$	334,21

2.2.10 Prípojka NN

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Prípojka do domu je vybudovaná zemná jednokáblková 4x16 Al, zhotovená bola nová v roku 1981, dĺžka prípojky je 12 m, hlavný istič a rozvodná skriňa je umiestnená na bočnej strane pri vstupe do domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	1981	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,618 * 0,95$	440,81
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 440,81 \text{ €}$	96,98

2.2.11 Vonkajšie schody

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Jedná sa o vonkajšie vstupné schodisko do rodinného domu zhotovené na žel.betónovej nosnej doske s betónovou dlažbou. Počet stupňov 5 1, 10 m šírka, zhotovené boli pri výstavbe rodinného domu, vek je 2014 -1981 = 33 rokov, životnosť predpokladám v zmysle použitej metodiky 100 rokov.*

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm}$ stupňa

Počet merných jednotiek: $1,10*5 = 5,5 \text{ bm}$ stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1981	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,5 \text{ bm}$ stupňa * $25,23 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,618 * 0,95$	345,12
Technická hodnota	$61,00 \% \text{ z } 345,12 \text{ €}$	210,52

2.2.12 Spevnené plochy

Vzhľadom na skutočnosť, že objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie objektu tak ako je uvedené v Znaleckom posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Popis objektu v zmysle Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Jedná sa o spevnené plochy z monolitického betónu do hr. 10 cm, ktoré tvoria spevnenú plochu vo dvore, prístupovú spevnenú plochu do garáže a prístupový chodník do domu. Vek je stanovený podľa údajov vlastníkov 2014 - 1982 = 32 rokov. Životnosť predpokladám podľa zisteného stavu konštrukcie 50 rokov. Jedná sa o pomerne zachovalé betónové plochy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $1,20*8,50+0,50*29,00*2+0,40*8,50+1,00*7,50 = 50,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	1 075,33
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 1\,075,33 \text{ €}$	258,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.14	158 603,21	118 540,04
Hospodárska budova na p.č.182/21	16 060,11	5 889,24
Prístrešok na p.č.182/20	4 331,11	673,92
Oplotenie	4 837,55	1 838,27
Studňa	8 181,30	4 826,97
Vodovodná prípojka	817,32	286,06
Domáca vodáreň	549,00	274,50
Kanalizačná prípojka	1 101,36	385,48
Žumpa	2 288,67	801,03
Plynová prípojka	835,52	334,21
Prípojka NN	440,81	96,98
Vonkajšie schody	345,12	210,52
Spevnené plochy	1 075,33	258,08
Celkom:	199 466,41	134 415,30

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

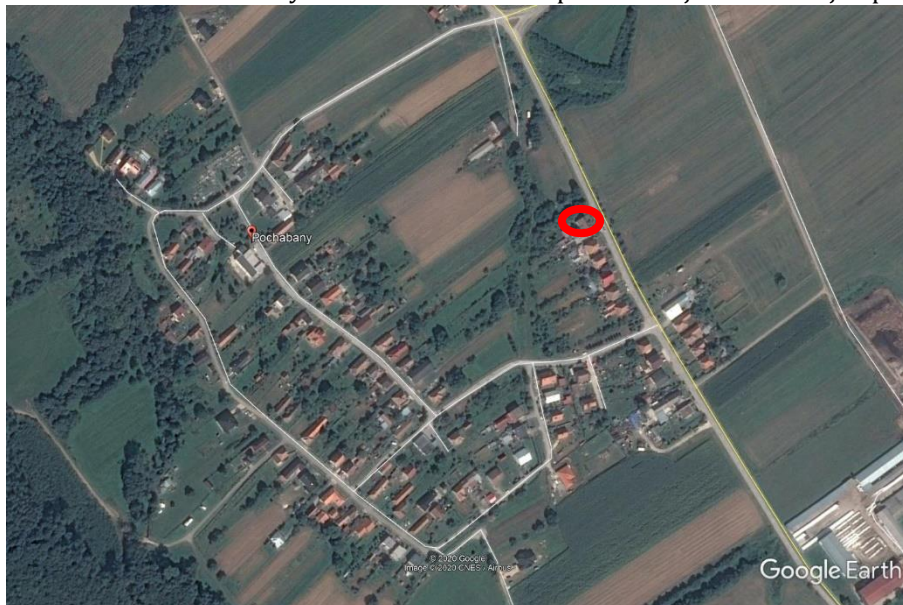
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom s.č.14 sa nachádza v intraviláne obce Pochabany, severovýchodne od centra obce, v zástavbe oddelene stojacich starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra obce je cca 300 m, vzdialenosť do okresného mesta Bánovce nad Bebravou je cca 10,0 km.

V obci Pochabany sa nachádza zastávka prímestskej autobusovej dopravy, obecný úrad a obchod so



základným sortimentom tovarov.

Objekt rodinného domu je sprístupnený z príľahlej miestnej komunikácie. V tejto komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, zemného plynu a NN.

Dom sa nachádza na mierne svahovitom pozemku obdĺžnikového pretiahleho tvaru s juhozápadnou orientáciou

Orientácia okien obytných miestností je na juhozápad a severovýchod.

Miera evidovanej nezamestnanosti v obci

Pochabany a okolí sa dlhodobo pohybuje okolo 10%.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v oblasti s mierne nadpriemerným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo vyplýva z relatívnej blízkosti a dobrej dopravnej dostupnosti okresného mesta Bánovce nad Bebravou. Z tohto dôvodu stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie na hodnotu 0,40.

Všetky údaje použité pri výpočte koeficientu polohovej diferenciacie, ktoré znalec nemohol zistiť pri obhliadke exteriéru ohodnocovanej nehnuteľnosti, boli prevzaté zo Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je určená na bývanie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziko z hľadiska predajnosti objektu predstavuje skutočnosť, že na nehnuteľnosť je v zmysle údajov na LV č.355 začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,800	6	4,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	90,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 90,74 / 180$	0,504
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 134\ 415,30 \text{ €} * 0,504$	67 745,31 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocovaný pozemok sa skladá z parcely č.182/12 - plocha zastavaná objektom rodinného domu s.č.14, parcely č.182/20 - predzáhradka a dvor za domom a parcely č.182/21 - plocha zastavaná objektom hospodárskej budovy.

Pozemok sa nachádza v intraviláne obce Pochabany, severovýchodne od centra obce, v zástavbe oddelene stojacich starších rodinných domov. Vzdialenosť do centra obce je cca 300 m, vzdialenosť do okresného mesta Bánovce nad Bebravou je cca 10,0 km.

V obci Pochabany sa nachádza zastávka prímestskej autobusovej dopravy, obecný úrad a obchod so základným sortimentom tovarov.

Pozemok je sprístupnený z príľahlej miestnej komunikácie. V tejto komunikácii sú uložené verejné rozvody vody, zemného plynu a NN.

Jedná sa o mierne svahovitý pozemok obdĺžnikového pretiahleho tvaru s juhozápadnou orientáciou.

Tiché, vidiecke prostredie, v ktorom sa ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádza, je zohľadnené v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Pozemok sa nachádza v oblasti s mierne nadpriemerným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, čo vyplýva z relatívnej blízkosti a dobrej dopravnej dostupnosti okresného mesta Bánovce nad Bebravou. Táto skutočnosť je zohľadnená v použitej východiskovej hodnote pozemku, ktorá je stanovená ako 60% hodnoty platnej pre mesto Bánovce nad Bebravou.

Všetky údaje použité pri výpočte koeficientu polohovej diferenciácie, ktoré znalec nemohol zistiť pri obhliadke exteriéru ohodnocovanej nehnuteľnosti, boli prevzaté zo Znaleckého posudku č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
182/12	zastavané plochy a nádvoria	85,00	1/1	85,00
182/20	zastavané plochy a nádvoria	262,00	1/1	262,00
182/21	zastavané plochy a nádvoria	20,00	1/1	20,00
Spolu výmera				367,00

Obec:

Pochabany

Východisková hodnota:V_{HMJ} = 60,00% z 9,96 €/m² = 5,98 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,95
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,50 * 1,00	1,8468
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{ŠHMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 5,98 €/m ² * 1,8468	11,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 182/12	85,00 m ² * 11,04 €/m ² * 1/1	938,40
parcela č. 182/20	262,00 m ² * 11,04 €/m ² * 1/1	2 892,48
parcela č. 182/21	20,00 m ² * 11,04 €/m ² * 1/1	220,80
Spolu		4 051,68

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.14		0,00	98,50	4
Hospodárska budova na p.č.182/21		0,00	46,19	1
Prístrešok na p.č.182/20		0,00	24,40	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	182/12	85,00
Pozemok	182/20	262,00
Pozemok	182/21	20,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.14, LV č.355 k.ú. Pochabany s príslušenstvom a pozemkov parc.č.182/12, 182/20 a 182/21, LV č.355 k.ú. Pochabany, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.14	59 744,18
Hospodárska budova na p.č.182/21	2 968,18
Prístrešok na p.č.182/20	339,66
Oplotenie	926,49
Studňa	2 432,79
Vodovodná prípojka	144,17
Domáca vodáreň	138,35
Kanalizačná prípojka	194,28
Žumpa	403,72
Plynová prípojka	168,44
Prípojka NN	48,88
Vonkajšie schody	106,10
Spevnené plochy	130,07
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 182/12 (85 m ²)	938,40
Pozemok - parc. č. 182/20 (262 m ²)	2 892,48
Pozemok - parc. č. 182/21 (20 m ²)	220,80
Všeobecná hodnota celkom	71 796,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	71 800,00

Slovom: Sedemdesiatjedentisícosemsto Eur

MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocovaný rodinný dom nebol znalcovi sprístupnený. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu len na základe vonkajšej obhliadky a dostupných podkladov - Znalecký posudok č.42/2014 (Ing. Jozef PILÁT). Táto skutočnosť predstavuje pomerne značné riziko, že všeobecná hodnota nie je stanovená správne, pretože nezohľadňuje možné úpravy domu, nezachytené v podkladoch predložených znalcovi.

Riziko z hľadiska predajnosti objektu predstavuje skutočnosť, že v zmysle údajov na LV č.355, je na ohodnocované nehnuteľnosti začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť má negatívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

V Trenčíne dňa 17.06.2020

Ing. Juraj Sedláček

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. PS0017/20/05A zo dňa 19.02.2020
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 355 k.ú. Pochabany, zo dňa 11.03.2020
3. Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 11.03.2020
4. Kolaudačné rozhodnutie č.: Výst. 2404/81 zo dňa 03.07.1981
5. Stavebné povolenie č.: ŽP 320/1997 zo dňa 26.05.1997
6. Stavebné povolenie č.: 42/2014 zo dňa 21.03.2014
7. Informácie o obci Pochabany
8. Rodinný dom s.č.14 - Situácia (zo Znaleckého posudku č.42/2014 - Ing. Jozef PILÁT)
9. Rodinný dom s.č.14 - Pôdorys suterénu (zo Znaleckého posudku č.42/2014 - Ing. Jozef PILÁT)
10. Rodinný dom s.č.14 - Pôdorys I.NP (zo Znaleckého posudku č.42/2014 - Ing. Jozef PILÁT)
11. Rodinný dom s.č.14 - Pôdorys II.NP (zo Znaleckého posudku č.42/2014 - Ing. Jozef PILÁT)
12. Rodinný dom s.č.14 - Pôdorys podkrovia (zo Znaleckého posudku č.42/2014 - Ing. Jozef PILÁT)
13. Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 84/2020

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

Ing. Juraj SEDLÁČEK