

**Znalec:** Ing. Tatiana Zdravecká, Dlhá 509/13, 089 01 Svidník  
č.tel.: 0918 640280, e-mail: zdravecka.t@gmail.com  
evidenčné číslo: 913887

**Zadávateľ:** Platiť sa oplatí s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava – Staré Mesto

**Číslo objednávky:** Objednávka PsO025/15/38C zo dňa 28.01.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2021

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 24 postaveného na parcele č. 116/1 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 115, parc.č. 116/1 a parc.č. 116/2 v obci Nižný Komárnik - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 159, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet listov (z toho príloh):** 21 (z toho 8 listov príloh)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 24 postaveného na parcele č. 116/1 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 115, parc.č. 116/1 a parc.č. 116/2 v obci Nižný Komárnik - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 159, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** Objednávka PsO025/15/38C zo dňa 28.01.2021, Dodatok k objednávke znaleckého posudku PSO025 /15/39C zo dňa 23.02.2021

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

Dátum obhliadky 20.05.2013, vykonaný znalcom Ing. Vladimírom Biľom

Dňa 17.01.2020 bola vykonaná vonkajšia obhliadka znalcom Ing. Pavlom Jurkom, nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 19.02.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka PsO025/15/38C zo dňa 28.01.2021

Dodatok k objednávke znaleckého posudku PSO025 /15/39C zo dňa 23.02.2021

Znalecký posudok č.29/2020 zo dňa 11.02.2020, vyhotovený znalcom Ing.Pavlom Jurkom, Kendice č.425

Znalecký posudok č.36/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotovený znalcom Ing.Vladimírom Biľom, Bartošovce 60

### 5.2 Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.159, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.01.2021

Informatívna kópia z mapy v mierke 1:1000, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník, vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.01.2021

Prílohy v znaleckom posudku č.36/2013:

Potvrdenie o veku, vydané Obcou Nižný Komárnik pod č.. 22/2013 zo dňa 16.5.2013

Situácia v mierke 1:1000

Schématický nákras pôdorysu suterénu a prízemí v mierke 1:200

## Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti:

Fotodokumentácia nehnuteľnosti - Pohľady na rodinný dom z miestnej komunikácie

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

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 charakteru

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

#### **8. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Nakoľko obhliadka rodinného domu v termíne uvedenom vo výzve dňa 19.02.2021 nebola umožnená, bolo zadávateľom vyžiadané vykonať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle §12 ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

#### **9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe písomnej objednávky znaleckého posudku PsO025/15/38C zo dňa 28.01.2021 a dodatku k objednávke znaleckého posudku PSO025 /15/39C zo dňa 23.02.2021.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

Príloha č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Na základe predložených a dostupných podkladov, ich preverení a použiteľnosť pre jej stanovenie bol prevedený výber najvhodnejšej metódy pre VŠHS.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože rodinný dom nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2020.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Svidník

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: NIŽNÝ KOMÁRNIK

Dátum vyhotovenia 29.01.2021

Katastrálne územie: Nižný Komárnik

Čas vyhotovenia: 13:49:48

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 159**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

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

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
115	1665	záhrada	4	1		
116/ 1	516	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
116/ 2	127	záhrada	4	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
24	116/ 1	10	DOM		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 LAWECKI TOMASZ r. LAWECKI, KURPIOWSKA 4/74, 08-110 SIEDLCE, PL

1 / 1

Dátum narodenia : 27.12.1981

Poznámka	P 21/15, PLATIŤ SA OPLATI S.R.O., BRATISLAVA, OZNÁMENIE Č. PSO025/15/05A ZO DŇA 2.2.2015 O ZAČATÍ VÝKONU ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI DOM Č.S. 24 NA PARCELE C KN 116/1 A PARCELY C KN 115, 116/1, 116/2 VO VLASTNÍCTVE LAWECKI TOMASZ R. LAWECKI (27.12.1981)
Poznámka	P 134/15, PLATIŤ SA OPLATI S.R.O., BRATISLAVA, OZNÁMENIE O DOBROVOLNEJ DRAŽBE Č.DD PSO025/15/ ZO DŇA 4.6.2015 K NEHNUTEĽNOSTI ROD.DOM Č.S. 24 POSTAVENÝ NA POZEMKU PARCELA Č.116/1 A POZEMKY PARCELA Č.115, 116/1, 116/2 VO VLASTNÍCTVE LAWECKI TOMASZ R. LAWECKI nar. (27.12.1981);
Poznámka	P 46/17, PLATIŤ SA OPLATI S.R.O., BRATISLAVA, OZNÁMENIE O OPAKOVANEJ DOBROVOLNEJ DRAŽBE Č.DD PSO025/15/ ZO DŇA 17.5.2017 K NEHNUTEĽNOSTI ROD.DOM Č.S. 24 POSTAVENÝ NA POZEMKU PARCELA Č.116/1 A POZEMKY PARCELA Č.115, 116/1, 116/2 VO VLASTNÍCTVE LAWECKI TOMASZ R. LAWECKI nar. (27.12.1981);
Poznámka	P 32/20, PLATIŤ SA OPLATI S.R.O., BRATISLAVA, OZNÁMENIE O DOBROVOLNEJ DRAŽBE Č.DD PSO025/15/ ZO DŇA 5.6.2020 K NEHNUTEĽNOSTI ROD.DOM Č.S. 24 POSTAVENÝ NA POZEMKU PARCELA Č.116/1 A POZEMKY PARCELA Č.115, 116/1, 116/2 VO VLASTNÍCTVE LAWECKI TOMASZ R. LAWECKI nar. (27.12.1981);
Poznámka	P 54/2020, Platit' sa oplatí, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO 45 684 618 - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe DD PSO025/15 zo dňa 20.7.2020 na nehnuteľnosti rodinný dom č.s.24 postavený na pozemku parc.č.C-KN 116/1 a pozemky parc.č.C-KN 115, 116/1, 116/2 vl. pod B1 v podiele 1/1 Lawecki Tomasz rod.Lawecki nar. (27.12.1981);
Poznámka	P 57/2020, Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 119EX119/18 zo dňa

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 28.01.2021 18:00

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Dátum narodenia : 27.12.1981

Poznámka 27.7.2020, súdny exekútor JUDr. Stanislav Moskvíč, Prešov, zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti stavba Dom č.s. 21 na parcele C KN 116/1 a parcely C KN 115,116/1,116/2 povinný pod B1 Laweckí Tomasz r. Laweckí (27.12.1981); P 64/2020, Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 119EX 228/20 zo dňa 27.8.2020, súdny exekútor JUDr. Stanislav Moskvíč, Prešov, zriadením exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti stavba Dom č.s. 24 na parcele C KN 116/1 a parcely C KN 115,116/1,116/2 povinný pod B1 Laweckí Tomasz r. Laweckí (27.12.1981);- 71/20;

Titul nadobudnutia KÚPNA ZMLUVA V 387/13;

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 ZMLUVA V 386/2013 O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTIAM RODINNÝ DOM Č.S. 24 POSTAVENÝ NA POZEMKU PARC.C KN.116/1 A POZERMKY PARC. CKN 115,116/1,116/2 V PROSPECH VŠEOBECNÁ ÚVEROVÁ BANKA,a.s.,MLYNSKÉ NIVY 1,BRATISLAVA,IČO:31 320 155;
- 1 Z 1095/2020, JUDr. Stanislav Moskvíč, súdny exekútor Prešov, exekučný príkaz 119EX 228/20 zo dňa 08.09.2020 na zriadenie exekučného záložného práva a predajom nehnuteľností stavba Dom č.s. 24 na parcele C KN 116/1 a parcely C KN 115,116/1,116/2 povinný pod B1 Laweckí Tomasz r. Laweckí (27.12.1981);
- 1 Z 1275/2020, JUDr. Stanislav Moskvíč, súdny exekútor Prešov, exekučný príkaz 119EX 119/18 zo dňa 28.09.2020 na zriadenie exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti stavba Dom č.s. 24 na parcele C KN 116/1 a parcely C KN 115,116/1,116/2 povinný pod B1 Laweckí Tomasz r. Laweckí (27.12.1981);
- 1 Z 1332/2020, JUDr. Stanislav Moskvíč, súdny exekútor Prešov, exekučný príkaz 119EX 667/19 zo dňa 01.10.2020 na zriadenie exekučného záložného práva a predajom nehnuteľnosti stavba Dom č.s. 24 na parcele C KN 116/1 a parcely C KN 115,116/1,116/2 povinný pod B1 Laweckí Tomasz r. Laweckí (27.12.1981);

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Vonkajšia obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentáciou širších vzťahov a vonkajšieho vzhľadu stavby bola vykonaná dňa 19.02.2021. Nakoľko obhliadka rodinného domu v termíne uvedenom vo výzve dňa 19.02.2021 nebola umožnená, zameranie nebolo vykonané a nie je vykonaná fotodokumentácia vnútorného vybavenia stavby.

**d) Porovnanie dokumentácie so zisteným skutočným stavom :**

Technická dokumentácia bola poskytnutá čiastočne, objednávateľ znaleckého posudku predložil predložil kópie znaleckého posudku č.29/2020 zo dňa 11.02.2020, vyhotoveného znalcom Ing. Pavlom Jurkom, Kendice č.425 a znaleckého posudku č.36/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Biľom, Bartošovce 60, k predmetom ohodnotenia.

**e) Preverenie údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:**

Pozemky parc.č. 115, parc.č. 116/1, parc.č. 116/2 sú v súlade s popisnými a geodetickými údajmi katastra. Sú to parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape, umiestnené v intraviláne obce.

Stavba rodinného domu súp.č. 24 na parcele č. 116/1 je evidovaná na liste vlastníctva a zakreslená na katastrálnej mape. Stavba zakreslená na nádvorí na parcele č. 116/1 na hranici s parcelou č. 115, sa ku dňu obhliadky na pozemku nenachádza.

Ťarchy a obmedzenia – K nehnuteľnosti sú evidované poznámky, záložná zmluva a exekučný príkaz, podľa výpisu z listu vlastníctva č.159, k.ú. Nižný Komárnik.

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

Rodinný dom súp.č. 24 na parcele č. 116/1

Maštaľ na parcele č.116/1

Stodola na parcele č.116/1

plot

studňa

**Vonkajšie úpravy:**

vodovodná prípojka

kanalizačná prípojka

žumpa

elektrická prípojka

vonkajšie schody

Pozemky parc.č. 115, parc.č. 116/1, parc.č. 116/2

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

Žiadne.

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 RODINNÉ DOMY**

#### **2.1.1 Rodinný dom súp.č. 24 na parcele č. 116/1**

##### **POPIS STAVBY**

Rodinný dom súp.č.24 je postavený na parcele č.116/1, v juhozápadnej časti obce Nižný Komárnik. Rodinný dom je situovaný v jednostrannej uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, je prístupný z miestnej komunikácie z JV strany, v mieste je možnosť napojenia na inžinierske siete v obci, verejný vodovod a vzdušnú elektrickú NN sieť.

Na základe potvrdenie o veku, vydaného Obcou Nižný Komárnik pod č.. 22/2013 zo dňa 16.5.2013, bol rodinný dom daný do užívania v roku 1962.

Nakoľko obhliadka rodinného domu v termíne uvedenom vo výzve dňa 19.02.2021 nebola umožnená, bolo v zmysle objednávky PsO025/15 zo dňa 28.01.2021 a dodatku k objednávke znaleckého posudku PsO025/15 zo dňa 23.02.2021 zadávateľom vyžiadané vykonať ohodnotenie nehnuteľnosti podľa §12 ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Objednávateľ znaleckého posudku predložil kópie znaleckého posudku č.29/2020 zo dňa 11.02.2020, vyhotoveného znalcom Ing. Pavlom Jurkom, Kendice č.425 a znaleckého posudku č.36/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Biľom, Bartošovce 60, k predmetom ohodnotenia.

Obhliadku rodinného domu som vykonala z miestnej komunikácie, vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný. Pri ohodnocovaní som postupovala podľa informácií a podkladov od objednávateľa a podľa zistení znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva.

Rodinný dom je prízemný, pozdĺžneho tvaru, v prednej časti čiastočne podpivničený. Rodinný dom je orientovaný na JZ a JV stranu, vstup do suterénu je z nádvorcia zostupným schodiskom, vstup na prízemie je z nádvorcia z JZ strany vonkajším výstupným schodiskom.

Z predloženého znaleckého posudku č.36/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Biľom, Bartošovce 60, uvádzam popis dispozície a vnútorné vybavenie rodinného domu k dátumu obhliadky 16.05.2013:

V suteréne je jedna pivnica, na prízemí je chodba, predná izba, kuchyňa, zadná izba a kúpeľňa+WC. Základy betónové pásové, objekt s podzemným podlažím bez izolácie, podmurovka betónová, v suteréne je obvodové murivo z monolitického betónu, zvislé nosné a deliace konštrukcie na prízemí sú murované tehlové, strop v suteréne železobetónový doskový, strop nad prízemím drevený trámový s rovným podhľadom, strecha sedlová, strešná krytina AZC šablóny na latovaní, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky vápenné hladké, vnútorné omietky v suteréne vápenné hrubé, na prízemí vápenné hladké, okná drevené dvojité, vchodové dvere drevené palubkové, podlahy obytných izieb doskové palubkové, ostatné keramická dlažba a PVC. Vykurovanie lokálne 2x stáložiarno kachle, zdroj TUV elektrický bojler v kúpeľni. V kuchyni je kuchynská linka so smaltovaným drezom, sporák na PB a kachľový kuchynský sporák. V kúpeľni je oceľová vaňa, keramické umývadlo a WC. Vnútorné keramické obklady kúpeľne, vane a kuchyne pri sporáku a dreze. Elektrický rozvádzač s poistkami.

Ku dňu obhliadky je zhotovený rebrík pre sličky do otvoreného okna zadnej izby, počas obhliadky sličky vchádzali a vychádzali po rebríku do zadnej obytnej miestnosti.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1962	1,2*(5,0*4,0)	24	120/24=5,000
1. NP	1962	6,0*14,0	84	120/84=1,429

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
<b>6</b>	<b>Vnútorné omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.4 rámové s výplňou	515
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo ocelové	150
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
	<b>Spolu</b>	<b>4120</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	200
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	465
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150

<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
	<b>Spolu</b>	<b>5710</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarno kachle (2 ks)	90
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.5 bm)	83
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>763</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4120 + 0 * 5,000)/30,1260$	136,76
1. NP	$(5710 + 763 * 1,429)/30,1260$	225,73

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1962	59	21	80	73,75	26,25
1. NP	1962	59	21	80	73,75	26,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	136,76 €/m <sup>2</sup> *24,00 m <sup>2</sup> *2,652*0,95	8 269,28
Technická hodnota	26,25% z 8 269,28	2 170,69
<b>1. NP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	225,73 €/m <sup>2</sup> *84,00 m <sup>2</sup> *2,652*0,95	47 771,15
Technická hodnota	26,25% z 47 771,15	12 539,93

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 269,28	2 170,69
1. nadzemné podlažie	47 771,15	12 539,93
<b>Spolu</b>	<b>56 040,43</b>	<b>14 710,62</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Maštal' na parcele č. 116/1

#### POPIS STAVBY

Maštal' je pristavaná za rodinným domom zo SZ strany na parcele č.116/1, prístupná zo zadného nádvorja. Objekt je jednopodlažný, nepodpivničený. Základy betónové pásové, zvislé nosné konštrukcie murované z tehál, strecha sedlová, strešná krytina AZC šablóny, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie a vnútorné omietky vápenné hrubé, podlaha betónová, okno jednoduché, vrátka drevené zvlakové.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1962	6,0*5,60	33,6	18/33,6=0,536

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
<b>8</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>3890</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(3890 + 0 * 0,536)/30,1260$	129,12

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	59	11	70	84,29	15,71

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,12 \text{ €/m}^2 * 33,60 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	10 930,25
Technická hodnota	$15,71\% \text{ z } 10 930,25$	1 717,14

## 2.2.2 Stodola na parcele č. 116/1

### POPIS STAVBY

Stodola je pristavaná za maštalou zo SZ strany na parcele č.116/1, prístupná zo zadného nádvorja. Objekt je drevenej hranolovej konštrukcie jednostranne obitej doskami na betónových základoch, strecha pultová, strešná krytina pozinkovaný plech na latovaní, vráta drevené zvlakové.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1975	6,0*6,0	36	18/36=0,500

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
	<b>Spolu</b>	<b>2095</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>22</b>	<b>Vráta</b>	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	<b>Spolu</b>	<b>145</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2095 + 145 * 0,500)/30,1260$	71,95

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	46	4	50	92,00	8,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$71,95 \text{ €/m}^2 * 36,00 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	6 525,75
Technická hodnota	8,00% z 6 525,75	522,06

## 2.2.3 Plot

Plot ohraničuje predné nádvorie od miestnej komunikácie. Základy a podmurovka betónové pásové, výplň je z drevených latiek na zváraných oceľových rámov, časť latiek chýba, súčasťou oplotenia je plotová brána zo zváraných oceľových profilov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	15,00m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	15,00m <sup>2</sup>	350	11,62 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15,0 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $15,0 * 1,0 = 15,00 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
 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	1980	41	9	50	82,00	18,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 15,00\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,652 * 0,95$	3 106,72
Technická hodnota	18,00 % z 3 106,72 €	559,21

## 2.2.4 Studňa

Kopaná studňa s ručným čerpadlom je situovaná v predzáhradke, je murovaná z lomového kameňa.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** kopaná  
**Hĺbka:** 6 m  
**Priemer:** 1000 mm  
**Počet ručných čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** do 5 m hĺbky: 81,49 €/m  
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1962	59	31	90	65,56	34,44

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,652 * 0,95$	1 573,89
Technická hodnota	34,44 % z 1 573,89 €	542,05

## 2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z pozinkovaného ocelového potrubia vedie od bodu napojenia na obecný vodovod do rodinného domu.

### 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 ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 13,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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	1980	41	9	50	82,00	18,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 935,33
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 1\,935,33 \text{ €}$	348,36

## 2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka kameninového potrubia DN 150 mm vedie z rodinného domu do žumpy v prednom nádvorí - popis podľa predloženého znaleckého posudku č.36/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Biľom, Bartošovce 60, k dátumu obhliadky 16.05.2013.

## 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 10,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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	1980	41	9	50	82,00	18,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	886,58
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 886,58 \text{ €}$	159,58

## 2.2.7 Žumpa

Žumpa monolitckej betónovej konštrukcie je situovaná v predzáhradke - popis podľa predloženého znaleckého posudku č.36/2013 zo dňa 20.05.2013, vyhotoveného znalcom Ing. Vladimírom Biľom, Bartošovce 60, k dátumu obhliadky 16.05.2013.

### 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:**  $2,50*2,0*1,80 = 9 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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	1980	41	4	45	91,11	8,89

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	2 446,14
Technická hodnota	$8,89 \% \text{ z } 2 446,14 \text{ €}$	217,46

## 2.2.8 Elektrická prípojka

Elektrická vzdušná káblová prípojka vedie od bodu napojenia na stĺpe verejného NN vedenia na nástrešnú konzolu na sedlovej streche rodinného domu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 5,78 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 13,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1980	41	9	50	82,00	18,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	315,40
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 315,40 \text{ €}$	56,77

## 2.2.9 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody vedú z úrovne nádvoria do suterénu zostupným schodiskom, vstup na prízemie je z nádvoria z JZ strany vonkajším výstupným schodiskom. Vonkajšie schody sú zhotovené z monolitického betónu na terén, povrch stupňov cementový poter.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $5*1,0+5*0,8 = 9 \text{ bm}$  stupňa  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,652$   
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	1962	59	21	80	73,75	26,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,652 * 0,95$	161,90
Technická hodnota	$26,25 \% \text{ z } 161,90 \text{ €}$	42,50

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rodinný dom súp.č. 24 na parcele č. 116/1</b>	56 040,43	14 710,62
<b>Drobné stavby</b>		
Maštal' na parcele č. 116/1	10 930,25	1 717,14
Stodola na parcele č. 116/1	6 525,75	522,06
<b>Celkom za Drobné stavby</b>	<b>17 456,00</b>	<b>2 239,20</b>
<b>Plot</b>	3 106,72	559,21
<b>Studňa</b>	1 573,89	542,05
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 935,33	348,36
Kanalizačná prípojka	886,58	159,58
Žumpa	2 446,14	217,46
Elektrická prípojka	315,40	56,77
Vonkajšie schody	161,90	42,50
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>5 745,35</b>	<b>824,67</b>
<b>Celkom:</b>	<b>83 922,39</b>	<b>18 875,75</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Obec Nižný Komárnik leží v severnej časti Nízkyh Beskýd v ochrannom pásme CHKO Východné Karpaty. Od okresného mesta Svidník je obec vzdialená 19,0 km severným smerom. Verejnú dopravu predstavuje autobus. Obec Nižný Komárnik má 174 obyvateľov. Občiansku vybavenosť obce predstavuje obecný úrad v kultúrosprávnej budove, predajňa potravín a pohostinstvo. Nachádza sa tu národná kultúrna pamiatka - drevený gréckokatolícky kostol z 18. storočia.

Rodinný dom súp.č.24 je postavený na parcele č.116/1, v juhozápadnej časti obce Nižný Komárnik. Rodinný dom je situovaný v jednostrannej uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov, je prístupný z miestnej komunikácie z JV strany, v mieste je možnosť napojenia na inžinierske siete v obci, verejný vodovod a vzdušnú elektrickú NN sieť.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predpoklad využitia rodinného domu je na projektovaný účel - na bývanie.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K nehnuteľnosti sú evidované poznámky, záložná zmluva a exekučný príkaz, podľa výpisu z listu vlastníctva č.159, k.ú. Nižný Komárnik.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je zvolený na úrovni 0,25 na základe tvaromiestneho šetrenia v uvedenej lokalite v danom čase.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,25

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,250	13	3,25
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	III.	0,250	30	7,50
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>	IV.	0,138	8	1,10
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	0,750	7	5,25
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,250	6	1,50
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,250	10	2,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	IV.	0,138	9	1,24
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	II.	0,500	6	3,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	II.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,750	6	4,50
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	III.	0,250	7	1,75
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,138	7	0,97
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úradý,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	V.	0,025	10	0,25
	žiadna				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,138	8	1,10
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,500	9	4,50
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b>	III.	0,250	8	2,00
	bez zmeny				

17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,138	7	0,97
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,025	4	0,10
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,250	20	5,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>48,98</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 48,98 / 180$	0,272
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 18\ 875,75 \text{ €} * 0,272$	<b>5 134,20 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavané plochy a nádvorie

##### POPIS

Pozemky parc.č.115, parc.č.116/1, parc.č.116/2 sú evidované na liste vlastníctva č.159, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník.

Pozemky parc.č.116/1 a parc.č.116/2 sú rovinaté, parcela č.115 je v prevažnej zadnej časti svažité južným smerom. Pozemky sú situované v JZ časti zastavaného územia obce, v uličnej zástavbe samostatne stojacich rodinných domov. Pozemky sú prístupné z miestnej komunikácie, s možnosťou napojenia na inžinierske siete v obci, verejný vodovod a vzdušnú elektrickú NN sieť.

Stavba zakreslená na nádvorí na parcele č. 116/1 na hranici s parcelou č. 115, sa ku dňu obhliadky na pozemku nenachádza.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
116/1	zastavané plochy a nádvorcia	516,00	1/1	516,00
116/2	záhrada	127,00	1/1	127,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>643,00</b>

Obec:

Nižný Komárnik

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
$k_v$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9060
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9060$	<b>3,01 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 116/1	$516,00 \text{ m}^2 * 3,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 553,16
parcela č. 116/2	$127,00 \text{ m}^2 * 3,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	382,27
<b>Spolu</b>		<b>1 935,43</b>

#### 3.2.1.2 záhrady

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
115	záhrada	1665,00	1/1	1665,00

Obec:

Nižný Komárnik

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,85
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85

$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatičení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,70

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 0,70$	0,5766
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,5766$	<b>1,91 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 115	$1\ 665,00 \text{ m}^2 * 1,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 180,15
<b>Spolu</b>		<b>3 180,15</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 24 postaveného na parcele č. 116/1 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 115, parc.č. 116/1 a parc.č. 116/2 v obci Nižný Komárnik - nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 159, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom súp.č. 24 na parcele č. 116/1</b>	<b>4 001,29</b>
<b>Drobné stavby</b>	
Maštal' na parcele č. 116/1	467,06
Stodola na parcele č. 116/1	142,00
<b>Spolu za Drobné stavby</b>	<b>609,06</b>
<b>Plot</b>	<b>152,11</b>
<b>Studňa</b>	<b>147,44</b>

<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	94,75
Kanalizačná prípojka	43,41
Žumpa	59,15
Elektrická prípojka	15,44
Vonkajšie schody	11,56
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>224,31</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>5 134,20</b>
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy a nádvorie - parc. č. 116/1 (516 m <sup>2</sup> )	1 553,16
zastavané plochy a nádvorie - parc. č. 116/2 (127 m <sup>2</sup> )	382,27
záhrady - parc. č. 115 (1 665 m <sup>2</sup> )	3 180,15
<b>Spolu pozemky (2 308,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 115,58</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>10 249,78</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>10 200,00</b>

**Slovom: Desat'tisícdvesto Eur**

## **MIMORIADNE RIZIKÁ**

K nehnuteľnosti sú evidované poznámky, záložná zmluva a exekučný príkaz, podľa výpisu z listu vlastníctva č.159, k.ú. Nižný Komárnik.

Vo Svidníku, dňa 12.03.2021

Ing. Zdravecká Tatiana  
znalkyňa

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka PsO025/15/38C zo dňa 28.01.2021
2. Dodatok k objednávke znaleckého posudku PSO025 /15/39C zo dňa 23.02.2021
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.159, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.01.2021
4. Informatívna kópia z mapy v mierke 1:1000, katastrálne územie Nižný Komárnik, okres Svidník, vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.01.2021
5. Potvrdenie o veku, vydané Obcou Nižný Komárnik pod č.. 22/2013 zo dňa 16.5.2013
6. Situácia v mierke 1:1000
7. Schématický náčrt pôdorysu suterénu a prízemnia v mierke 1:200
8. Fotodokumentácia nehnuteľnosti - Pohľady na rodinný dom z miestnej komunikácie

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 Stavebníctvo, v odvetviach 370100 Pozemné stavby a 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913887. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2021.

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

podpis znalkyne