

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

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

Zadávateľ: Aukčná spoločnosť s.r.o, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 26.5.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 127/2025

Predmet znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- Rodinný dom súp.č. 439 na parc.č. 1534 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.1533 vo výmere 649 m2 záhrada a parc. č.1534 vo výmere 239 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 100 nachádzajúce sa na ul SNP 439/22 v obci Krompachy , kat. územie Krompachy okres Spišská Nová Ves za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet strán posudku: 39 včítanie znaleckej doložky, počet príloh 7

Počet vyhotovení: 4 x objedávateľ, 1x spracovateľ, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Na základe písomnej objednávky zo dňa 26.5.2025 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- Rodinný dom súp.č. 439 na parc.č. 1534 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.1533 vo výmere 649 m2 záhrada a parc. č.1534 vo výmere 239 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 100 nachádzajúce sa na ul SNP 439/22 v obci Krompachy , kat. územie Krompachy okres Spišská Nová Ves

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

3. Dátum vyžiadania posudku: 26.5.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť, alebo stavba ohodnocuje: 17.6.2025 o 9,00 hod.

5. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 30.6.2025

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

6.1 Dodané objednávateľom :

- Písomná objednávka zo dňa 26.5.2025 vydal Aukčná spoločnosť s.r.o Bratislava
- Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD
- Čestné vyhlásenie o veku RD s.č. 439
- Čestné vyhlásenie o veku stavby garáže bez s.č. na parc.č. 1534 a 1533
- Poskytnutý znalecký posudok č. 12/2023, ktorý vypracoval znalec Ing. Igor Leskovský

6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , výpis z listu vlastníctva č. 100 , k.ú.Krompachy , vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 16.6.2025
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Krompachy zo dňa 27.6.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 17.6.2025 len z verejného priestranstva
- Obhliadka RD mi nebola umožnená, vykonal som iba obhliadku z verejného priestranstva dňa 17.6.2025.

7. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- VYHLÁŠKA č. 228/2018 Z.z.Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z.Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

8. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou 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 2025**.

Pri stanovení technickej hodnoty je životnosť stavby určená výpočtom analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- nie sú

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

1. Výpis z katastra nehnuteľnosti, list vlastníctva č. 100, v k.ú Krompachy, okres Spišská Nová Ves zo dňa 16.6.2025, vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1533 vo výmere 649 m² záhrada

parc.č. 1534 vo výmere 239 m² zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

s.č. 439 na parc.č. 1534 rod. dom

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby**Vlastník**

Launa Dávid r. Launa, Severná 1425/4, Kežmarok, PSČ 060 01, SR, Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V 1860/2023 zo dňa 7.6.2023 - 319/2023;

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na základe zmluvy o úvere na bývanie č.10000001081 v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby - P 180/2025 - 277/2025;

Časť C: Ťarchy

Vlastník poradové číslo 1 :

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 na pozemky reg.CKN č. 1533,1534 a rodinný dom s.č.439 na pozemku reg.CKN č. 1534 - podľa V-1779/2023 zo dňa 24.05.2023 - 290/2023;

Vlastník poradové číslo 1 Ex.úrad Košice, Študentská 1, súdny exekútor JUDr.Peter Cirbes 293EX 802/24 - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.4.2025 v prospech : Sofia Launová mal., Severná 1425/4, 060 01 Kežmarok, nar. 8.7.2021, na nehn.: dom s.č.439 na parc.č.1534, pozemky reg. C KN parcelné číslo 1533, 1534. Z 1006/2025 zo dňa 25.4.2025 - 205/2025;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.6.2025 o 9:00 hod. , pri ktorej bol obhliadnutý rodinný dom len z verejného priestranstva nakoľko obhliadka znalcovi nebola umožnená . Vlastník nehnuteľnosti znalcovi obhliadku neumožnil .

Fotodokumentácia rodinného domu vyhotovená pri obhliadke len z verejného priestranstva dňa 17.6.2025 o 9 : 00 hod.

Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené, rozmery nehnuteľnosti znalec použil z podkladov poskytnutých objednávateľom posudku (pôdorysný náčrt RD a príslušenstva) .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalec nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená nezodpovedá za rozdielne skutočnosti skutkového stavu so skutočnosťou ohodnocovanou v ZP .

Znalec pri ohodnotení vychádzal z podkladov od objednávateľa ZP a to zo ZP č. 12/2023 vypracovaného znalcom Ing. Lieskovský .

Nakoľko miestna obhliadka samotného RD nebola umožnená, porovnanie so skutkovým stavom znalec nemohol vykonať.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom nebola poskytnutá projektová dokumentácia ohodnocovaného RD , len pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD , ktoré tvoria prílohu ZP .

Iná technická dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti nebola znalcovi predložená.

Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom znalec nevykonával, nakoľko obhliadka RD znalcovi nebola umožnená .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností (LV č. 100 zo dňa 16.6.2025 vytvorený cez kataster portál a kópia z katastrálnej mapy -zo dňa 27.6.2025) boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra:

- garáž bez s.č. nieje zapísaná v LV a nieje ani zakreslená v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy
- iné rozdiely neboli zistené

Vek RD znalec stanovil na základe -čestného vyhlásenia o veku RD s.č. 439 a čestného vyhlásenie o veku stavby garáže bez s.č. na parc.č. 1534 a 1533.

Začiatok užívania RD je stanovený na rok 1963 a vek garáže pri ohodnotení je stanovený na rok 1973 .

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

RD s.č. 439 , k.ú. Kropachy
Garáž na p.č. 1533 a 1534
Terasa
Plot vpravo
Plot vzadu a vľavo
Plot vpredu
Studňa kopaná
Vonkajšie schody
Elektrická prípojka
Vodovodná prípojka
Plynová prípojka
Žumpa
Kanalizačná prípojka do žumpy
Vonkajšie betónové schody
Spevnená plocha pod terasou
Spevnená plocha pred vstupom do garáže

Parcely :

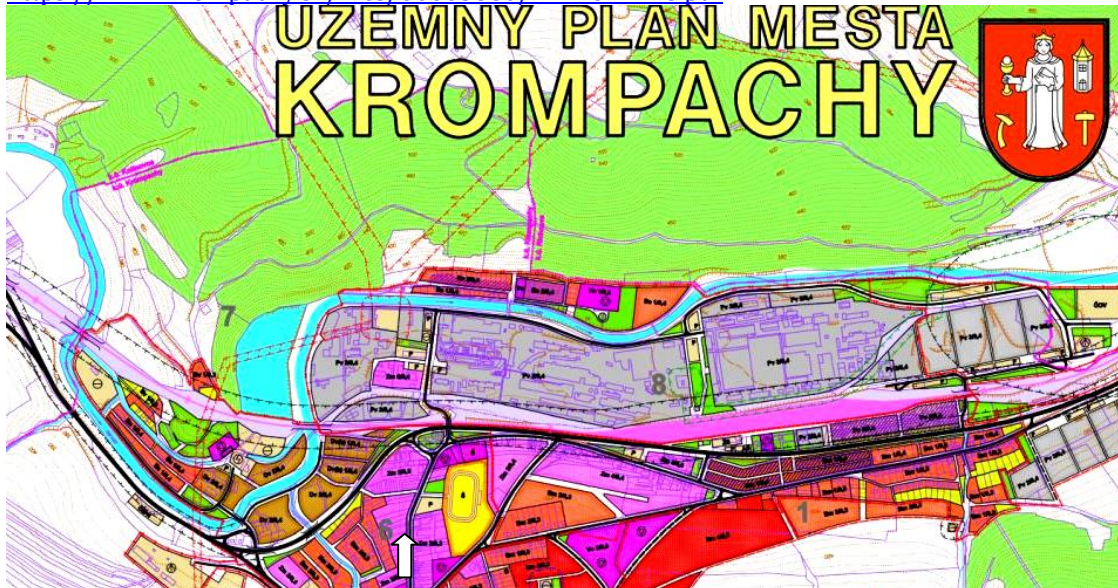
- parc.č. 1533 vo výmere 649 m2 záhrada
- parc.č. 1534 vo výmere 239 m2 zastavaná plocha a nádvorie
zapísané na LV č. 100 zo dňa 16.6.2025 vytvorený cez katastrálny portál.

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

- nie sú

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

<https://www.kropachy.sk/files/00003860/1472022448.pdf>



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: RD s.č. 439, k.ú. Krompachy

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis rodinného domu : prevzaté z podkladov od objednávateľa - ZP 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igor Leskovský .

Jedná sa o RD súpisné číslo 439 na parc.č. 1534 nachádzajúci sa na svahovitom pozemku južný svah od 5-25% v intraviláne obce Krompachy , v zastavanej časti samostatne stojacích rodinných domov mimo obchodného centra obce v lokalite pri asfaltovej komunikácii - ul. SNP prechádzajúcej obcou s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy.

Na základe čestného prehlásenia (tvorí prílohu ZP) zo dňa 10.2.2023 bol RD vybudovaný a daný do užívania od roku 1963 .

Životné prostredie nehnuteľnosťou nie je zaťažené.

Nehnuteľnosť ku dňu obhliadky je napojená na verejný rozvod ELI, verejné rozvody zemného plynu a verejný vodovod . Kanalizácia do vlastnej žumpy.

RD je riešený ako jednopodlažný s podpivničením celou zastavanou plochou RD .

Ku dňu ohodnotenia podľa zistenia znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva a po zistení od vlastníkov susedných nehnuteľností sa predpokladá že RD v čase obhliadky je len príležitostne obývaný .

Obhliadku nehnuteľnosti som vykonal z verejného priestranstva .

Pri obhliadke nehnuteľnosti sa za majiteľa nikto nezúčastnil . Obhliadka nehnuteľnosti a vstup na pozemok znalcom nebola umožnená . Fotodokumentáciu , ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku znalec vykonal len z verejného priestranstva .

Podľa §12 ods.3 zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách : ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii , čo bolo zrealizované aj v tomto prípade .

Pri ohodnocovaní som postupoval podľa informácií a podkladov od objednávateľa ZP - z predloženého ZP č. 12/2023 vykonaného znalcom Ing. Igor Leskovský a podľa zistení znalcom pri obhliadke viditeľné z verejného priestranstva .

Znalec pri ohodnotení nezodpovedá za prípadné rozdiely vo vybavenosti a v technickom vyhotovení RD , ktoré zistil z podkladov od objednávateľa a z verejného priestranstva , nakoľko mu obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená.

Stavebno-technický stav ohodnocovaného RD pri zistení znalcom z verejného priestranstva pri obhliadke priemerný zodpovedajúci použitým materiálom a veku stavby pri priebežnej údržbe .

Dispozičné riešenie :

Ohodnocovaný RD je samostatne stojací , podpivničený murovaný z pálených tehál s jedným nadzemným podlažím a suterénom pod celou zastavanou časťou RD

V suteréne RD sa nachádza zádverie a miestnosti skladov , jedna miestnosť sklad so samostatným vstupom z vonkajšej časti dvora

V 1.NP sa nachádzajú tieto miestnosti : chodba, kuchyňa, 4x izba , kúpeľňa , WC a špajza (kumbál) .

Porovnanie dispozičného riešenia so skutkovým stavom znalec nevykonával , nakoľko obhliadka mu nebola umožnená .

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové

- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - klenbové

- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok; - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné)

- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálených tehál v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Strecha - krov - väznicové sedlové ; krytiny strechy na krove - vlnité dosky; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok (čelná stena od ulice) ; - vápenné štukové, zdrsené
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností - parkety, vlysy (okrem bukových), veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva v rozvinutej šírke 6,20 m
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine 1x
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Na základe podkladov od objednávateľa boli na RD zrealizované rekonštrukcie interiéru v roku 2008 a 2018 (okná plastové s dvojsklom , podlahy, sociálne zariadenie , vykurovanie , rekonštrukcia kuchyne , dvere drevené , krytina Onduline , nová omietka od ulice).

Na základe zistenia stavebno - technického stavu RD s podkladov poskytnutých objednávateľom a z verejného priestranstva s vykonanou rekonštrukciou RD stanovujem opotrebenie RD výpočtom analytickou metódou pri základnej životnosti 100 rokov .

Podrobný technický popis jednotlivých konštrukcií oceňovaného RD sú uvedené v bodovacej tabuľke samotného ohodnotenia podľa podkladov od objednávateľa (ZP č. 12/2023) a podľa zistenia pri obhliadke z verejného priestranstva .

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	1963	(8,0+9,0)*0,5*15,0	127,5	120/127,5=0,941
1. NP	1963	(8,0+9,0)*0,5*15,0	127,5	120/127,5=0,941

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	-	400
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	-
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	-	1040
	7.3 klenbové	650	-
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
10	Krytiny strechy na krove		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	65
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	60

	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	-
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25	25
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90	-
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	-
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	-	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	5255	7120

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	20
34	Zdroj teplej vody		

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.2 bm)	-	341
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	-	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	425	1471

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,954$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5255 + 425 * 0,941)/30,1260$	187,71
1. NP	$(7120 + 1471 * 0,941)/30,1260$	282,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,41	1963	150	62	5,13
2	Zvislé konštrukcie	21,27	1963	110	62	11,99
3	Stropy	12,46	1963	110	62	7,02
4	Zastrešenie bez krytiny	3,30	1963	100	62	2,05
5	Krytina strechy	2,67	2008	60	17	0,76
6	Klampiarske konštrukcie	0,61	2008	50	17	0,21
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,88	2008	60	17	2,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,27	2008	40	17	1,39
9	Vnútorné keramické obklady	0,92	2018	40	7	0,16
10	Schody	0,00	2008	0	0	0,00
11	Dvere	7,64	2008	60	17	2,16
12	Vráta	0,00	2008	0	0	0,00
13	Okná	5,27	2008	60	17	1,49
14	Povrchy podláh	3,34	2008	50	17	1,14
15	Vykurovanie	5,74	2008	35	17	2,79
16	Elektroinštalácia	4,77	2018	40	7	0,83
17	Bleskozvod	0,00	2008	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,57	2018	30	7	0,37
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	2018	50	7	0,03
20	Vnútorný plynovod	0,51	2018	30	7	0,12
21	Ohrev teplej vody	0,58	2008	30	17	0,33
22	Vybavenie kuchýň	3,50	2018	20	7	1,23
23	Hygienické zariadenia a WC	1,00	2018	40	7	0,18

24	Výtahy	0,00	1963	0	0	0,00
25	Ostatné	1,09	2008	40	17	0,46
	Opotrebenie					42,07%
	Technický stav					57,93%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1963		
Východisková hodnota	187,71 €/m ² *127,50 m ² *3,954*1,00	94 631,18
Technická hodnota	57,93% z 94 631,18	54 819,84
1. NP z roku 1963		
Východisková hodnota	282,29 €/m ² *127,50 m ² *3,954*1,00	142 312,27
Technická hodnota	57,93% z 142 312,27	82 441,50

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	94 631,18	54 819,84
1. nadzemné podlažie	142 312,27	82 441,50
Spolu	236 943,45	137 261,34

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž: Garáž na p.č. 1533 a 1534****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Ohodnocovaná garáž je na základe podkladov od objednávateľa umiestnená pri RD z juhozápadnej strany na rozhraní parciel č. 1533 a 1534 .

Stavba garáže nie je zapísaná v aktuálnom liste vlastníctva č. 100 , nie je ani zakreslená v aktuálnej kopii z katastrálnej mapy .

Dispozičné riešenie:

jedná sa o stavbu garáže s čiastočným podpivničením

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - monolitické železobetónové
- Výplne otvorov - dvere - drevené zvlakové
- Podlahy - cementové dlaždice

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhl'adom
- Strecha - krov - pultové; krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky
- garážové vráta plechové plné otváracé

Stavebno technický stav garáže znalec predpokladá v nižšom štandarde .

Životnosť drobnej stavby pri ohodnotení znalec predpokladá odborným odhadom na 65 rokov .

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka nebola umožnená .

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1973	1,2*(4,13*4,13)	20,47	18/20,47=0,879
1. NP	1973	(5,15+0,6)*(4,30+0,6)	28,18	18/28,18=0,639

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m		
	1.2 bez zvislej izolácie	205	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	-
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	-	1260
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565	-
	4.2 trámčekové s podhl'adom	-	360
5	Krov		

	5.3 pultové	-	545
7	Krytina na plochých strechách		
	7.1.c plechová pozinkovaná	-	370
8	Klmpiarske konštrukcie		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	100
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	-	370
10	Vnútorná úprava povrchov		
	10.2 vápenná hladká omietka	-	185
12	Dvere		
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105	-
13	Okná		
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	-	65
14	Podlahy		
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350	-
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	-	145
	14.7 vodorovná izolácia	-	50
18	Elektroinštalácia		
	18.4 len svetelná - poistky	-	190
	Spolu	2815	4255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	-	295
	Spolu	-	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2815 + 0 * 0,879)/30,1260$	93,44
1. NP	$(4255 + 295 * 0,639)/30,1260$	147,50

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1973	52	13	65	80,00	20,00
1. NP	1973	52	13	65	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1973		
Východisková hodnota	93,44 €/m ² *20,47 m ² *3,954*1,00	7 562,88
Technická hodnota	20,00% z 7 562,88	1 512,58
1. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	147,50 €/m ² *28,18 m ² *3,954*1,00	16 435,00
Technická hodnota	20,00% z 16 435,00	3 287,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 562,88	1 512,58
1. nadzemné podlažie	16 435,00	3 287,00
Spolu	23 997,88	4 799,58

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

Umiestnenie stavby:

Drobná stavba terasy je umiestnená pri RD zo západnej strany na časti parcely č. 1534 .

Stavebno technický stav terasy znalec predpokladá na priemernej úrovni .

Životnosť drobnej stavby terasy pri ohodnotení znalec predpokladá odborným odhadom na 60 rokov .

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka nehnuteľnosti mi nebola umožnená .

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	2008	2,60*5,70	14,82	18/14,82=1,215

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.3 z plastov (min. žľaby, zvody)	160
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	2820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(2820 + 0 * 1,215)/30,1260$	93,61

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	93,61 €/m ² *14,82 m ² *3,954*1,00	5 485,38
Technická hodnota	66,00% z 5 485,38	3 620,35

2.3.2 Plot: Plot vpravo

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	38,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	57,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 38,0 m
Pohľadová plocha výplne: 38*1,50 = 57,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vpravo	1976	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 57,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 1,00$	3 689,44
Technická hodnota	2,00 % z 3 689,44 €	73,79

2.3.3 Plot: Plot vzadu a vľavo

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	51,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	76,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $18+33 = 51,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $51*1,50 = 76,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vzadu a vľavo	1963	62	3	65	95,38	4,62

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(51,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 76,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,954 * 1,00$	4 951,61
Technická hodnota	4,62 % z 4 951,61 €	228,76

2.3.4 Plot: Plot vpredu

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	3,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	4,50m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 3,0 m
Pohľadová plocha výplne: 3,0*1,50 = 4,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vpredu	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,00m * 5,64 €/m + 4,50m^2 * 14,44 €/m^2) * 3,954 * 1,00$	323,83
Technická hodnota	18,33 % z 323,83 €	59,36

2.3.5 Studňa: Studňa kopaná

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 8 m
Priemer: 1000 mm
Počet ručných čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
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 kopaná	1963	62	28	90	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \cdot 3 \text{ m} + 68,05 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 3,954 \cdot 1,00$	3 650,06
Technická hodnota	31,11 % z 3 650,06 €	1 135,53

2.3.6 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schody

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

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: $3,1 \cdot 1,1 = 3,41 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,41 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 1,00$	340,18
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 340,18 \text{ €}$	224,52

2.3.7 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

El. prípojka kábelová vzdušná z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 1976 .

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka mi nebola umožnená .

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) kábelová 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: 12 m bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1976	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,954 * 1,00$	456,92
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 456,92 \text{ €}$	83,75

2.3.8 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vybudovaná v roku 1963 .

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená .

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 m bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1963	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	1 890,01
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 1\,890,01 \text{ €}$	216,03

2.3.9 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka z verejnej siete do RD vybudovaná v roku 2008 .

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva , nakoľko obhliadka mi nebola umožnená .

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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8 m bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2008	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	446,33
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 446,33 \text{ €}$	294,58

2.3.10 Vonkajšia úprava: Žumpa

Pri ohodnotení žumpy som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $8 \text{ m}^3 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1963	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 1,00$	3 412,46
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 3\,412,46 \text{ €}$	390,04

2.3.11 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka do žumpy

Pri ohodnotení kanalizačnej prípojky som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 m bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka do žumpy	1963	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,954 * 1,00$	362,27
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 362,27 \text{ €}$	41,41

2.3.12 Vonkajšia úprava: Vonkajšie betónové schody

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

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: $8*1,1 = 8,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie betónové schody	1963	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,954 * 1,00$	248,44
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 248,44 \text{ €}$	28,40

2.3.13 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha pod terasou

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

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.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $15*2,65 = 39,75 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha pod terasou	1963	62	8	70	88,57	11,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,00$	1 721,03
Technická hodnota	$11,43 \% \text{ z } 1 721,03 \text{ €}$	196,71

2.3.14 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha pred vstupom do garáže

Pri ohodnotení som vychádzal z podkladov od objednávateľa - z predloženého ZP č. 12/2023 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Leskovským a zo zistenia z verejného priestranstva, nakoľko obhliadka mi nebola umožnená.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $26 * 0,5 * 2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha pred vstupom do garáže	1972	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,954 * 1,00$	750,47
Technická hodnota	$11,67 \% \text{ z } 750,47 \text{ €}$	87,58

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 439 , k.ú. Kropachy	236 943,45	137 261,34
Garáž na p.č. 1533 a 1534	23 997,88	4 799,58
Terasa	5 485,38	3 620,35
Plot vpravo	3 689,44	73,79
Plot vzadu a vľavo	4 951,61	228,76
Plot vpredu	323,83	59,36
Celkom za Ploty	8 964,88	361,91
Studňa kopaná	3 650,06	1 135,53
Vonkajšie schody	340,18	224,52
Elektrická prípojka	456,92	83,75
Vodovodná prípojka	1 890,01	216,03
Plynová prípojka	446,33	294,58
Žumpa	3 412,46	390,04
Kanalizačná prípojka do žumpy	362,27	41,41
Vonkajšie betónové schody	248,44	28,40
Spevnená plocha pod terasou	1 721,03	196,71
Spevnená plocha pred vstupom do garáže	750,47	87,58
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 628,11	1 563,02
Celkom:	288 669,76	148 741,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pri stanovení všeobecnej hodnoty objektu:

Rodinný dom súp.č. 439 na parc.č. 1534 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.1533 vo výmere 649 m² záhrada a parc. č.1534 vo výmere 239 m² zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 100 nachádzajúce sa na ul SNP 439/22 v obci Kropachy , kat. územie Kropachy okres Spišská Nová Ves som vo výpočtoch použil metódu polohovej diferenciácie, ktorá sa mi javí ako najvhodnejšia na zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, vzhľadom k tomu, že zistená hodnota zohľadňuje údaje o mieste a lokalite objektu, o realitnom trhu v danej lokalite, o kvalite životného prostredia o dostupnosti k objektu ako aj o napojení na inžinierske siete.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Analýza polohy nehnuteľnosti :

Krompachy sú mesto na východnom Slovensku na Spiši v Košickom kraji v okrese Spišská Nová Ves.

Polohopis

Mesto leží na pomedzí Volovských vrchov a Braniska, na sútoku Hornádu a Slovinského potoka. Územím mesta prechádza cesta II/547 a železničná trať Žilina – Košice.

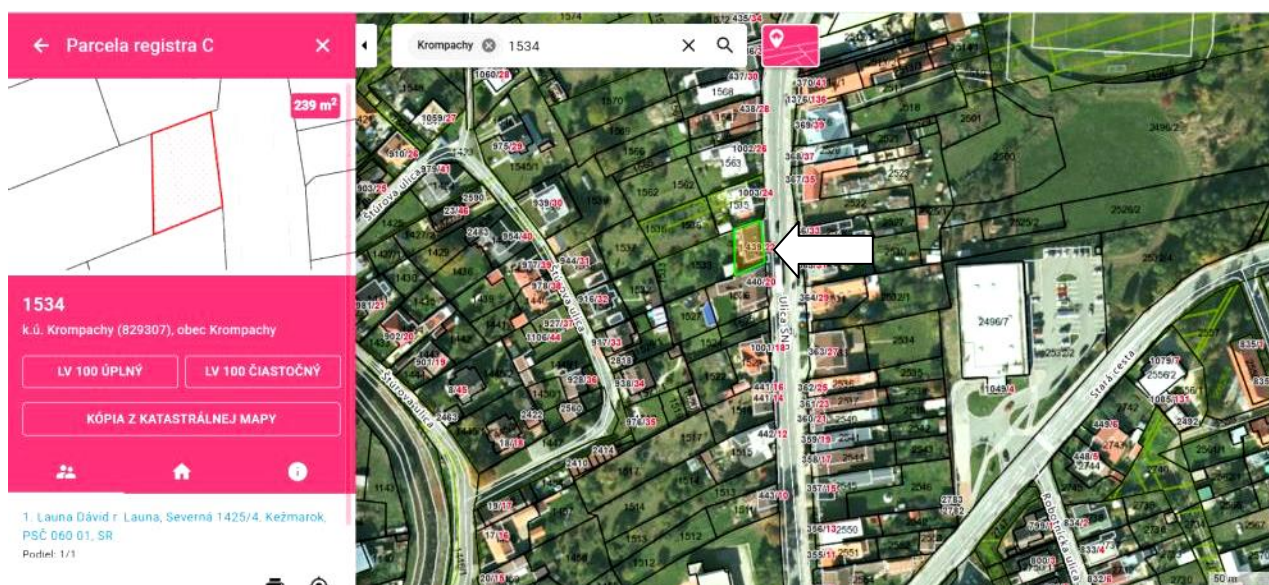
Spišská Nová Ves leží 27 km západne, Gelnica 20 km južne a Prešov 40 km východne.

V súčasnosti má mesto Krompachy cca. 8580 obyvateľov.

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko, Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Predajňa pohonných látok, Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Hotel (motel, hotel), Penzión, Turistická ubytovňa
- Chatová osada, Komerčná poisťovňa, Komerčná banka, Bankomat
- Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Telocvičňa, Futbalové ihrisko, Knižnica, Kino stále
- Pošta, Káblková televízia
- Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu, Vlaková zastávka
- Základná škola a Materská škola





Jedná sa o nehnuteľnosť s dobrým prístupom zo štátnej komunikácie- Stará cesta prechádzajúcej obcou a cez miestnu komunikáciu SNP umiestnenú mimo centrálnej zóny obce vo vzdialenosti od centra cca. do 500 m v zástavbe samostatne stojacích a radových RD a stavieb občianskej vybavenosti .

Ohodnocovaný RD je so záhradou a dvorom v čase obhliadky s predpokladaným priemerným stavebno technickým riešením.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ku dňu ohodnotenia podľa zistenia znalcom pri obhliadke z verejného priestranstva a po získaných informáciách od vlastníkov susedných nehnuteľností pri obhliadke sa predpokladá že RD v čase obhliadky je neobývaný .

RD je v čase obhliadky využívaný na bývanie .

Vzhľadom na umiestnenie RD iné využitie RD v ohodnocovanej lokalite sa nepredpokladá .

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 100 v časti ťarchy :

Vlastník poradové číslo 1 :

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 na pozemky reg.CKN č. 1533,1534 a rodinný dom s.č.439 na pozemku reg.CKN č. 1534 - podľa V-1779/2023 zo dňa 24.05.2023 - 290/2023;

Ex.úrad Košice, Študentská 1, súdny exekútor JUDr.Peter Cirbes 293EX 802/24 - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.4.2025 v prospech : Sofia Launová mal., Severná 1425/4, 060 01 Kežmarok, nar. 8.7.2021, na nehn.: dom s.č.439 na parc.č.1534, pozemky reg. C KN parcelné číslo 1533, 1534. Z 1006/2025 zo dňa 25.4.2025 - 205/2025;

Pri obhliadke nehnuteľnosti neboli zistené iné riziká a skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

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

V zmysle metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú spracoval Ústav súdneho inžinierstva (ÚSI) Žilinskej univerzity v roku 2001 bol priemerný koeficient polohovej diferenciacie pre rodinné domy v ostatných mestách stanovený v rozpätí od 0,3–0,4. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb. Orientácia hlavných miestnosti čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná.

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Terén je svahovitý južný svah 5-25%.

V blízkosti ohodnocovanej nehnuteľnosti je prostredie s bežným hlukom a prašnosťou od dopravy.

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,100	30	33,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,100	8	8,80
	nehnutel'nost' nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,100	7	7,70
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,550	10	5,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,100	9	9,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,100	6	6,60
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,550	7	3,85
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,100	7	7,70
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrad,y,škol,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,550	10	5,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	8	4,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,303	7	2,12
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,055	4	0,22
	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,550	20	11,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	140,39

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 140,39 / 180$	0,78
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 148\,741,73 \text{ €} * 0,780$	116 018,55 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: podľa LV č. 100****POPIS**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc. č. 1534 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² a p.č. 1533 - záhrada o výmere 649 m² evidované na LV č. 100 nachádzajúce sa v obci Krompachy , kat. územie Krompachy, okres Spišská Nová Ves .

Parcely sa nachádzajú v intraviláne obce v zástavbe samostatne stojacích rodinných domov s napojením na inž. siete : ELI , verejný rozvod zemného plynu a verejný vodovod . Kanalizácia zaustená do vlastnej žumpy .

Prístup na oceňovaný pozemok do garáže je z asfaltovej komunikácie - ul. SNP .

Vstup do záhrady na p.č. 1533 je čiastočne obmedzený pre auto úzkym prechodom medzi garážou a RD . Terén je svahovitý- južný svah 5-25% .

Doprava autobusová , železničná , MHD

Vzdialenosť do okresného mesta Spišská Nová Ves cca. 27 km , 25 min. autom, vlakom .

Pri ohodnotení vychádzam z jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov obce Krompachy , ktorá predstavuje 4,9 €/m² a to v zmysle prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 213 zo dňa 24.8.2017 , ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23.8.2004. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z. , vyhlášky č. 605/2008 Z.z. , vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. zo dňa 18.5.2010 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov , ktorá je upravená o koeficienty .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1533	záhrada	649,00	1/1	649,00
1534	zastavaná plocha a nádvorie	239,00	1/1	239,00
Spolu výmera				888,00

Obec:

Krompachy

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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	1,02
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,02 * 1,00 * 1,40 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	3,7128
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 3,7128$	18,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1533	$649,00 \text{ m}^2 * 18,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 000,01
parcels č. 1534	$239,00 \text{ m}^2 * 18,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 419,11
Spolu		16 419,12

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalci pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu dobrovoľnej dražby bolo prihladené na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností. Bolo prihladené na miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalci dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávatel na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ktoré by mali vplyv na spracovaný znalecký posudok. Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk.

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti :Rodinný dom súp.č. 439 na parc.č. 1534 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.1533 vo výmere 649 m2 záhrada a parc. č.1534 vo výmere 239 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 100 nachádzajúce sa na ul SNP 439/22 v obci Krompachy , kat. územie Krompachy okres Spišská Nová Ves za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD s.č. 439 , k.ú. Krompachy		0,00	81,78	2
Garáž na p.č. 1533 a 1534		0,00	28,18	2
Terasa		0,00	14,82	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
podľa LV č. 100	1533	649,00
podľa LV č. 100	1534	239,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu RD súp.č. 439 na parc.č. 1534 s príslušenstvom a pozemky na parc. č.1533 vo výmere 649 m2 záhrada a parc. č.1534 vo výmere 239 m2 zastavaná plocha a nádvorie zapísané v LV č. 100 nachádzajúce sa na ul SNP 439/22 v obci Krompachy , kat. územie Krompachy okres Spišská Nová Ves za účelom výkonu dobrovoľnej dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 439 , k.ú. Krompachy	107 063,85
Garáž na p.č. 1533 a 1534	3 743,67
Terasa	2 823,87
Plot vpravo	57,56
Plot vzadu a vľavo	178,43
Plot vpredu	46,30
Spolu za Ploty	282,29
Studňa kopaná	885,71
Vonkajšie schody	175,13
Elektrická prípojka	65,33
Vodovodná prípojka	168,50
Plynová prípojka	229,77
Žumpa	304,23
Kanalizačná prípojka do žumpy	32,30
Vonkajšie betónové schody	22,15
Spevnená plocha pod terasou	153,43
Spevnená plocha pred vstupom do garáže	68,31
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 219,16
Spolu stavby	116 018,55
Pozemky	
podľa LV č. 100 - parc. č. 1533 (649 m ²)	12 000,01
podľa LV č. 100 - parc. č. 1534 (239 m ²)	4 419,11
Spolu pozemky (888,00 m²)	16 419,12
Všeobecná hodnota celkom	132 437,67
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	132 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťdvatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Prípadné riziká sú uvedené v LV č. 100 v časti t'archy :

Vlastník poradové číslo 1 :

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava, IČO: 31335004 na pozemky reg.CKN č. 1533,1534 a rodinný dom s.č.439 na pozemku reg.CKN č. 1534 - podľa V-1779/2023 zo dňa 24.05.2023 - 290/2023;

Ex.úrad Košice, Študentská 1, súdny exekútor JUDr.Peter Cirbes 293EX 802/24 - exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 24.4.2025 v prospech : Sofia Launová mal., Severná 1425/4, 060 01 Kežmarok, nar. 8.7.2021, na nehn.: dom s.č.439 na parc.č.1534, pozemky reg. C KN parcelné číslo 1533, 1534. Z 1006/2025 zo dňa 25.4.2025 - 205/2025;

Pri obhliadke nehnuteľnosti neboli zistené iné riziká a skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie ohodnocovanej nehnuteľnosti .

V Kendiciach, dňa 27.06.2025

Ing. Pavel Jurko
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1 - Písomná objednávka zo dňa 26.5.2025 vydal Aukčná spoločnosť s.r.o Bratislava
- 2 - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 100, k.ú.Krompachy, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 16.6.2025
- 3 - Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Krompachy zo dňa 27.6.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- 4 - Čestné vyhlásenie o veku RD s.č. 439
- 5 - Čestné vyhlásenie o veku stavby garáže bez s.č. na parc.č. 1534 a 1533
- 6 - Pôdorysný náčrt jednotlivých podlaží ohodnocovaného RD
- 7 - Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná pri obhliadke dňa 17.6.2025 len z verejného priestranstva

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 911462.

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 127/2025.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

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

Podpis znalca