

Znalec: Ing. Miroslav VAŠKO, Čsl. armády 2355/28, 075 01 Trebišov, tel. +421 905 901 846, znalec pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913 731

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 KOŠICE

Číslo spisu (objednávky): objednávka 031/2024 z 25.04.2024



ZNALCKÝ POSUDOK 56/2024

Vo veci: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Domaníky, obec Domaníky, okres Krupina, evidovanej na

liste vlastníctva č. 517, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 46 (23)

Počet vyhotovení : 3

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK	4
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	4
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY	6
2.1.1 Rodinný dom č.s. 38 na parc. 216/7.....	6
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	9
2.2.1 Drobná stavba: Prístrešok za domom na parc. 614/1 a 614/7	9
2.2.2 Plot: plot od ulice a od suseda na parc. 216/1	10
2.2.3 Studňa na parc. 216/1	11
2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne do domu na parc. 216/1 a 216/7	11
2.2.5 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 216/7.....	12
2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 216/1 a 216/7.....	13
2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa pred domom na parc. 216/1	13
2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu PB z nadzemnej nádrže do domu na parc. 216/1 a 216/7	14
2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 216/1 a 216/7	14
2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha okolo domu na parc. 216/1	15
2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 216/1	15
2.2.12 Vonkajšia úprava: oporný múr na parc. 216/1	16
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	17
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	17
3.1 STAVBY.....	19
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	19
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	19
3.2 POZEMKY	20
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	20
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k.ú. Domaníky	20
III. ZÁVER	22
OTÁZKY A ODPOVEDE.....	22
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	23
MIMORIADNE RIZIKÁ.....	23
IV. PRÍLOHY	23
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	46

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Domaníky, obec Domaníky, okres Krupina, evidovanej na liste vlastníctva č. 517, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci pre zistenie stavebno - technického stavu): 22.05.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.05.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- objednávka 031/2024 z 25.04.2024

- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 25.04.2024

b) podklady získané znalcom:

- zápisnica z obhliadky z 22.05.2024

- fotodokumentácia z 22.05.2024

- list vlastníctva č. 517 z 22.05.2024 vydaný katastrálnym portálom k ohodnocovanej nehnuteľnosti

- list vlastníctva č. 185 z 22.05.2024 vydaný katastrálnym portálom k parc. CKN 216/1, na ktorej sa nachádza príslušenstvo k stavbe

- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.05.2024 vydaná katastrálnym portálom

- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 22.05.2024 vydaná katastrálnym portálom

- kolaudačné rozhodnutie k domu z 23.08.2013

- pôdorys prízemí domu z projektovej dokumentácie k výstavbe domu

- pôdorys prízemí rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018 a 160/2023 účinná od 01.06.2023, 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. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 34/2009 Z.z..
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení zákona č. 103/1990 Zb., zákona č. 262/1992 Zb a zákona č. 237/2000 Zb..
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 .
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 4301 - Budovy na bývanie.
- Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2001 - Základné údaje - Obyvateľstvo; Štatistický úrad SR.
- Pre stanovenie Kcú v celom znaleckom posudku je použitý nasledujúci postup - Kcú z 4/1996 na 1/2024 podľa zverejnených údajov Štatistického úradu SR publikovaných na webovej stránke ŠÚ SR.
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností. Miloslav Ilavský – Mipress, Bratislava, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- časopisy Znalectvo

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou, resp. 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti vyhotoviť znalecký posudok v zmysle §12 ods. 3 zákona 527/2002 Z.z. z dostupných údajov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Vyhláska Ministerstva spravodlivosti SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Keďže v danej lokalite ani v susedných obciach som nezistil prevody minimálne troch porovnateľných nehnuteľností, metodiku porovnávania nie je možné použiť. Zároveň nebolo možné použiť kombinovanú metódu, nakoľko som v blízkom okolí nezistil prenájom minimálne troch porovnateľných nehnuteľností. Použitá je metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024 - 3,757.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 517 vydaný Katastrálnym portálom dňa 22.05.2024

A. Majetková podstata:

Stavby :

- Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

B. Vlastníci:

- **I Didi Peter r. Didi (02.09.1986), Domaníky, č. 43, SR, v celosti**

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko a. s. Žilina, IČO 31575951 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 216/7, rodinný dom súp. č. 38 na parc. č. 216/7 - P 8/2024 z 5.2.2024 do KN zapísané 6.2.2024 - 5/243

C. Ľarchy:

- **1 Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 0000000000075324 v prospech Prima banka Slovensko a. s. Žilina, IČO 31575951 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 216/7, rodinný dom súp. č. 38 na parc. č. 216/7 - V 1161/2013 zo 4.11.2013 - 63/13**

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.05.2024 o 18.00-19.00 hod. na základe Výzvy na sprístupnenie nehnuteľnosti za účasti družky vlastníka Lucie Greškovej a znalca. Vlastník nehnuteľnosti sa obhliadky nezúčastnil, ani sa neospravedlnil. Prítomná družka vlastníka mi nehnuteľnosť riadne sprístupnila, umožnil mi jej obhliadku, zameranie a vyhotovenie fotodokumentácie. Zároveň mi poskytla doklady k nehnuteľnosti, ktoré mala k dispozícii a ktoré sa nachádzajú v prílohách k znaleckému posudku.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

Stavebná projektová dokumentácia od stavby mi bola poskytnutá čiastočná z doby výstavby rodinného domu. Jednoduchý pôdorys rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke sa nachádza v prílohách k znaleckému posudku a zodpovedá skutkovému stavu. Doklad o veku rodinného domu mi bol predložený, na základe predloženého kolaudačného rozhodnutia rodinný dom bol postavený a užívať sa začal v r. 2013.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nezodpovedajú skutkovému stavu.

- prístavba verandy k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, neboli mi od nej predložené žiadne doklady
- prístavba prístrešku k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, neboli mi od neho predložené žiadne doklady
- prístavba verandy a prístavba prístrešku k domu sa z väčšej časti nachádzajú na cudzej parcele č. CKN 216/1, bez zriadeného práva stavby na pozemku
- prístup autom z ulice a peši z ulice na západnej strane domu sa nachádza na cudzej parc. CKN 216/1 bez zriadeného práva prechodu a prejazdu
- príslušenstvo k stavbe, ktoré podmieňuje je funkčnosť (studňa, prípojka vody, žumpa, prípojka kanalizácie, prípojka plynu z plynovej nádrže, spevnené plochy) sa nachádzajú na cudzej parcele CKN 216/1.

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

Stavby :

- rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7

- prístrešok vedľa domu na parc. CKN 216/7 a 216/1

- ploty domu na parc. CKN 216/1

- studňa pre dom na parc. CKN 216/1

- vonkajšie úpravy k rodinnému domu na parc. CKN 216/1, z malej časti na parc. 216/7

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

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

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 38 na parc. 216/7

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp. č. 38 je osadený na rovinatom upravenom pozemku parc. č. 216/7 v k.ú. obce Domaniky, okres Krupina. Situovaný je na severnom okraji obce na konci uličnej zástavby samostatne stojacích rodinných domov, prístupný z verejnej miestnej komunikácie na jeho západnej strane. V danej časti obce je možnosť napojenia iba na verejný rozvod elektro, ostatné siete vlastné. Rodinný dom v čase obhliadky bol riadne obývaný, má základnú údržbu.

Základy rodinného domu sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurówka murovaná z betónových tvárnic bez tepelnej izolácie a bez povrchovej úpravy, zvislé konštrukcie sú murované z tehál hr. 30-40 cm so zateplením, strop s rovným podhlľadom drevený, strešná konštrukcia je jednoduchý hambáľkový krov, krytina na streche je z poplastovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu, vstupné dvere do rodinného domu sú plastové do verandy aj do kotolne, v interiéri sú dyhované v obložkových zárubniach, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, na oknách sú z vonkajšej strany plastové rolety, podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné laminátové plávajúce podlahy, na chodbách, WC, v kúpeľni, špajze a v kotolni je keramická dlažba, rodinný dom má ústredné vykurovanie s panelovými oceľovými radiátormi, kotol ústredného kúrenia je na plyn PB aj na tuhé palivá umiestnený v kotolni, elektroinštalácia je svetelná a motorická, v rozvážači sú ističe, rodinný dom má bleskozvod, rozvody studenej a teplej vody, potrubie PPR, zdroj teplej vody je zásobníkový ohrievač v kotolni, inštalácia plynu PB je do kotolne z vonkajšieho nadzemného zásobníka, kanalizácia z rodinného domu je zaústená do vlastnej žumpy pred rodinným domom, zásobovanie pitnou vodou je vodovodnou prípojkou z vlastnej studne pri dome, v kúpeľni je jednoduchá plastová rohová vaňa, 2x vstavané umývadlo, samostatná sprcha, samostatné WC typu kombi, batérie pákové, v kuchyni je kuchynská linka na báze dreva cca. 5,00 m, nerezový dvojrez s pákovou batériou, indukčná varná doska, elektrická vstavaná rúra, odsávač pár, vstavaná umývačka riadu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie, dispozičné riešenie podlaží je v súlade s pôdorysom podlažia, ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku.

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY V ZMYSLE METODIKY:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom drevené trámové
- Strecha - krovy - hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- 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 dyhované; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací s umývadlom

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla; - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
 - Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
 - Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
 - Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
 - Vnútorne rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Dispozícia je zrejma z priloženého pôdorysu podlažia.

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. NP	2013	10,00*10,95+6,10*2,45	124,45	120/124,45=0,964

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2.0)	1270
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	

	20.2 plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (5 bm)	275
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1750

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0.95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7470 + 1750 * 0.964) / 30.1260$	303.96

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom na základe predložených dokladov postavený v r. 2012-2013, v užívaní od r. 2013, v čase obhliadky v dobrom technickom stave, s riadnou údržbou, jeho predpokladaná životnosť s ohľadom na vek, technický stav a použité stavebné konštrukcie stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov. Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	11	89	100	11.00	89.00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$303.96 \text{ €/m}^2 * 124.45 \text{ m}^2 * 3.757 * 0.95$	135 013,17
Technická hodnota	89,00% z 135 013,17	120 161,72

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Drobná stavba: Prístrešok za domom na parc. 614/1 a 614/7****POPIS STAVBY**

Prístrešok za domom, jednoduchá jednopodlažná drevená stavba pristavaná k domu na jeho severnej strane, drevená kostra bez opláštenia, sedlový krov napojený na strehu domu, krytina plechová, podlaha štrková, zvislú nosnú konštrukcia tvoria iba drevené stĺpy, na druhej strane je konštrukcia votknutá do stavby rodinného domu, bez ďalšieho vybavenia. V čase obhliadky stavba bola užívaná ako sklad.

Technické riešenie v čase obhliadky v zmysle metodiky:

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi
- Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové)
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Podlahy - drevené kamenivo.

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	2014	$10.50 * 4.50$	47.25	$18 / 47.25 = 0.381$

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	1795

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3.757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0.95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1795 + 0 * 0.381) / 30.1260$	59,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2014	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$59.58 \text{ €/m}^2 * 47.25 \text{ m}^2 * 3.757 * 0.95$	10 047,71
Technická hodnota	80,00% z 10 047,71	8 038,17

2.2.2 Plot: plot od ulice a od suseda na parc. 216/1

Plot od ulice na západnej strane domu a od suseda na južnej strane domu, betónový základ, podmurovka murovaná z betónových plochých tvárnic vrátane murovaných stĺpikov, výplň plotu drevené profily v rámoch na oceľových nosníkoch, celková dĺžka plotu 25,60 bm, výška výplne 1,00 m, v plote sú 1x plotové vrátka, zriadený v r. 2014, technický stav primeraný veku, jeho predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	25,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	25,60m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	25,60m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	$10,40 + 3,70 + 11,50 = 25,60 \text{ m}$
Plošná plocha výplne:	$25,60 * 1,00 = 25,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_{\Delta t} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot od ulice a od suseda na parc. 216/1	2014	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,60 \text{ m} * 57,93 \text{ €/m} + 25,60 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,757 * 0,95$	7 073,31
Technická hodnota	75,00 % z 7 073,31 €	5 304,98

2.2.3 Studňa na parc. 216/1

Vrtná studňa vo dvore na cudzej parc. 216/1 na SZ strane domu, zriadená v r. 2013, predpokladaného priemeru 200 mm, predpokladaná hĺbka 10,00 m, slúži svojmu účelu pre potrebu rodinného domu, s elektrickým ponorným čerpadlom a tlakovou nádobou s automatom v kotolni rodinného domu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ:	vrtná
Hĺbka:	10 m
Priemer:	200 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_{\Delta t} = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa na parc. 216/1	2013	11	89	100	11,00	89,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} * 10 \text{ m}) * 3,757 * 0,95$	2 505,90
Technická hodnota	89,00 % z 2 505,90 €	2 230,25

2.2.4 Vonkajšia úprava: prípojka vody zo studne do domu na parc. 216/1 a 216/7

Prípojka vody zo studne do domu, trasa neidentifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 15,00 bm, PE DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2013, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm. vrátane navíťavacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $1250/30.1260 = 41.49 \text{ €/bm}$ **Počet merných jednotiek:** 15.00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3.757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0.95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody zo studne do domu na parc. 216/1 a 216/7	2013	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41.49 \text{ €/bm} * 3.757 * 0.95$	2 221.26
Technická hodnota	$78.00 \% \text{ z } 2\,221.26 \text{ €}$	1 732.58

2.2.5 Vonkajšia úprava: domáca vodáreň v dome na parc. 216/7

Domáca vodáreň, elektrické ponorné čerpadlo v studni, tlaková nádoba s automatom v kotolni rodinného domu, predpoklad zriadenia v r. 2013, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 827 1 Vodovod**Kód KS:** 2222 Miestne potrubné rozvody vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)**Položka:** 1.7.b) Nautila - podľa výkonu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $5750/30.1260 = 190.87 \text{ €/Ks}$ **Počet merných jednotiek:** 1 Ks**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3.757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0.95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
domáca vodáreň v dome na parc. 216/7	2013	11	19	30	36.67	63.33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 190.87 \text{ €/Ks} * 3.757 * 0.95$	681.24
Technická hodnota	$63.33 \% \text{ z } 681.24 \text{ €}$	431.43

2.2.6 Vonkajšia úprava: prípojka kanalizácie na parc. 216/1 a 216/7

Prípojka kanalizácie z domu do žumpy pred domom, predpoklad zriadenia v r. 2013, predpoklad PVC DN 110 trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 9,00 m, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta I} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka kanalizácie na parc. 216/1 a 216/7	2013	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	565,03
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 565,03 \text{ €}$	440,72

2.2.7 Vonkajšia úprava: žumpa pred domom na parc. 216/1

Žumpa pred domom na cudzej parc. 216/1, predpoklad zriadenia v r. 2013 spolu s domom, rozmery neidentifikované v teréne, predpokladaný objem na základe udania $10,00 \text{ m}^3$ obstaného priestoru, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CT} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\Delta I} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa pred domom na parc. 216/1	2013	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107.88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3.757 * 0.95$	3 850.40
Technická hodnota	$78.00 \% \text{ z } 3\,850.40 \text{ €}$	3 003.31

2.2.8 Vonkajšia úprava: prípojka plynu PB z nadzemnej nádrže do domu na parc. 216/1 a 216/7

Prípojka plynu PB z nadzemnej nádrže za domom do domu, trasa identifikovaná v teréne, celková predpokladaná dĺžka 3,40 bm, ocel'ová DN 25, predpoklad zriadenia v r. 2013, v čase obhliadky neslúžila svojmu účelu, nádrž prázdna, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{ct} = 3.757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka plynu PB z nadzemnej nádrže do domu na parc. 216/1 a 216/7	2013	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3.4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3.757 * 0.95$	171.23
Technická hodnota	$78.00 \% \text{ z } 171.23 \text{ €}$	133.56

2.2.9 Vonkajšia úprava: prípojka elektro na parc. 216/1 a 216/7

Prípojka z verejného rozvodu pred domom do domu, predpoklad zriadenia v r. 2013, predpoklad AYKY 4x 10 mm², trasa neidentifikovaná v teréne, predpokladaná dĺžka 15.00 m, v čase obhliadky slúžila svojmu účelu, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 50 rokov.

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.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13.94 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8.36 €/bm

Počet merných jednotiek:	15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka elektro na parc. 216/1 a 216/7	2013	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	746,31
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 746,31 \text{ €}$	582,12

2.2.10 Vonkajšia úprava: spevnená plocha okolo domu na parc. 216/1

Spevnená plocha zo zámkovej dlažby - prístupový chodník z ulice do domu, zo zámkovej dlažby, celkom cca. 11,04 m², predpoklad zriadenia v r. 2014, v čase obhliadky v technickom stave zodpovedajúcom veku, jej predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2.5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2.5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$1,60 * 6,90 = 11,04 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{ct} = 3,757$
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 [%]
spevnená plocha okolo domu na parc. 216/1	2014	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,04 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	745,51
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 745,51 \text{ €}$	559,13

2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody na parc. 216/1

Vonkajšie schody vstupu do domu, betónové na teréne s povrchom keramická dlažba, celkom cca. 11,36 bm, predpoklad zriadenia v r. 2014, v čase obhliadky z časti poškodené, ich predpokladanú životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$ **Počet merných jednotiek:** $2,00+0,90+2,25+0,95+1,35+2,53+1,38 = 11,36 \text{ bm stupňa}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **Poškodenosť:** 15 %**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody na parc. 216/1	2014	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,36 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,757 * 0,95$	518,17
Východisková hodnota poškodenej stavby	$11,36 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,757 * 0,95 * (1 - 15 / 100)$	440,45
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 440,45 \text{ €}$	293,65

Poškodenosť stavby: $(518,17 - 440,45) / 518,17 * 100\% = 15,00\%$ **2.2.12 Vonkajšia úprava: oporný múr na parc. 216/1**

Oporný múr vedľa vstupu do dvora z ulice pod prístrešok a pod prístreškom, z lomového kameňa, celkom cca. $10,14 \text{ m}^3$ obstavaného priestoru, predpoklad zriadenia v r. 2014, predpokladaná životnosť stanovujem odborným odhadom v zmysle metodiky na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**Kód JKSO:** 815 4 Oporné múry**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 9. Oporné múry (JKSO 815 4)**Bod:** 9.2. Z lomového kameňa**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$ **Počet merných jednotiek:** $(10,35+10,50+4,50)*0,40*1,00 = 10,14 \text{ m}^3 \text{ OP}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{ct} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporný múr na parc. 216/1	2014	10	30	40	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,14 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	1 615,94
Technická hodnota	$75,00 \% \text{ z } 1 615,94 \text{ €}$	1 211,96

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom č.s. 38 na parc. 216/7	135 013,17	120 161,72
Prístrešok za domom na parc. 614/1 a 614/7	10 047,71	8 038,17
plot od ulice a od suseda na parc. 216/1	7 073,31	5 304,98
studňa na parc. 216/1	2 505,90	2 230,25
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody zo studne do domu na parc. 216/1 a 216/7	2 221,26	1 732,58
domáca vodáreň v dome na parc. 216/7	681,24	431,43
prípojka kanalizácie na parc. 216/1 a 216/7	565,03	440,72
žumpa pred domom na parc. 216/1	3 850,40	3 003,31
prípojka plynu PB z nadzemnej nádrže do domu na parc. 216/1 a 216/7	171,23	133,56
prípojka elektro na parc. 216/1 a 216/7	746,31	582,12
spevnená plocha okolo domu na parc. 216/1	745,51	559,13
vonkajšie schody na parc. 216/1	440,45	293,65
oporný múr na parc. 216/1	1 615,94	1 211,96
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 037,37	8 388,46
Celkom:	165 677,46	144 123,58

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**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. Je na úrovni s DPH.

a.) Analýza polohy nehnuteľností:

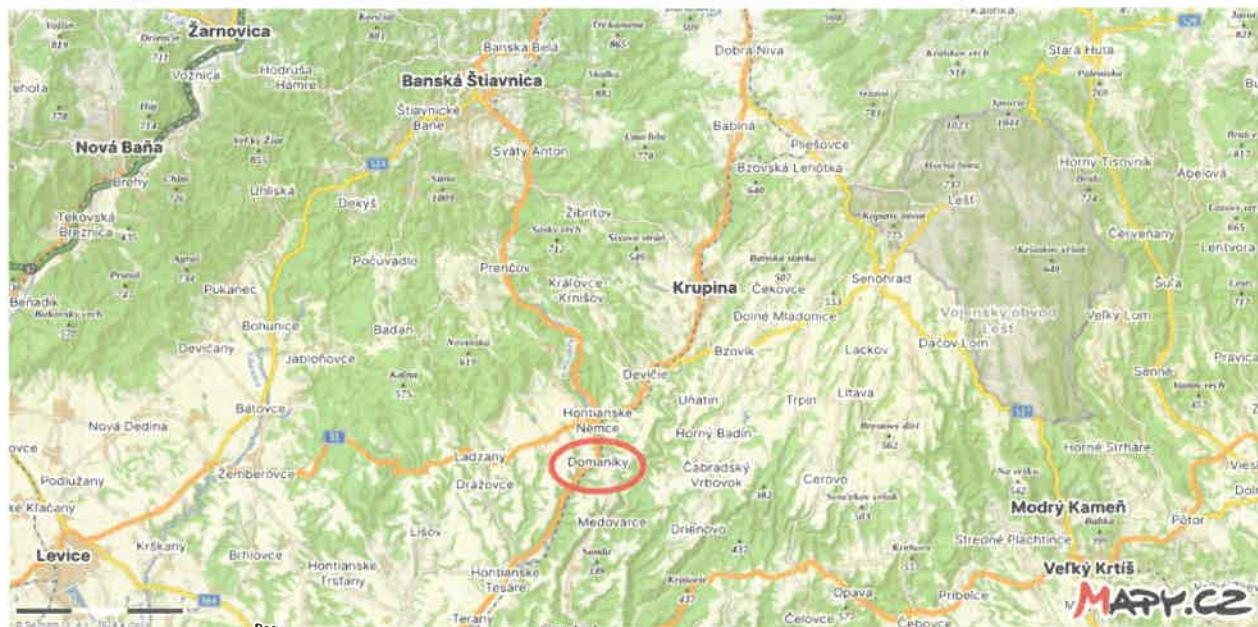
Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v obci Zemplínsky Branč v okrese Trebišov v lokalite samostatne stojacich starších rodinných domov na západnom okraji obce. Lokalita je vybavená kompletnou infraštruktúrou okrem verejnej kanalizácie, poloha je vhodná na bývanie. Prístup k domu je z verejnej miestnej komunikácie pred domom - Kvetnej ulice. Dom v čase obhliadky bol napojený na verejný rozvod elektro a zemný plyn, kanalizácia do vlastnej žumpy, voda z vlastnej studne pred domom. Jeho polohu s ohľadom na centrum obce hodnotím ako dobrú, vhodnú na kľudné bývanie. Domy v tejto lokalite patria medzi priemerné na miestnom trhu.

Obec **Domaníky** leží v doline Štiavničky v Krupinskej výšine. Nadmorská výška v strede obce je 195 m n. m. a v chotári 130–314 m n. m. Najbližšie obce a mestá sú na severe obec Hontianske Nemce a Devičie, mesto Krupina, na juhu obec Hontianske Tesáre a mesto Dudince, na východe obec Medovarce a západe obec Sebechleby. V blízkosti obce sa nachádza letisko Hontianske Nemce. Vzdialenosť do okresného mesta Krupina je 13 km, obec má základné občianske vybavenie na úrovni malej obce, počet jej obyvateľov sa pohybuje okolo 200.

b.) Analýza využitia nehnuteľností: Ohodnocovaný rodinný dom v čase obhliadky bol užívaný ako rodinný dom, so stavom v čase obhliadky spĺňa bežné požiadavky na vidiecke bývanie, má základnú údržbu, technický stav primeraný veku.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: S užívaním nehnuteľností sú spojené riziká:

- prístavba verandy k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, neboli mi od nej predložené žiadne doklady
- prístavba prístrešku k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, neboli mi od neho predložené žiadne doklady
- prístavba verandy a prístavba prístrešku k domu sa z väčšej časti nachádzajú na cudzej parcele č. CKN 216/1, bez zriadeného práva stavby na pozemku
- prístup autom z ulice a peši z ulice na západnej strane domu sa nachádza na cudzej parc. CKN 216/1 bez zriadeného práva prechodu a prejazdu
- príslušenstvo k stavbe, ktoré podmieňuje je funkčnosť (studňa, prípojka vody, žumpa, prípojka kanalizácie, prípojka plynu z plynovej nádrže, spevnené plochy) sa nachádzajú na cudzej parcele CKN 216/1.



Širšie vzťahy obce Domanín



Mapa obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti



Mapa časti obce s vyznačením polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) pre bytové budovy v obciach hodnotou 0,20-0,30 (odporúčané hodnoty). Ak ide o samostatnú obec ktorá tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciacie zvýšiť max. o hodnotu 0,15. Uvedené zvýšenie koeficientu polohovej diferenciacie zohľadňuje situáciu na trhu nehnuteľností pre uvedený typ nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené skutočnosti, ako aj veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, vek nehnuteľnosti a kúpnu silu obyvateľstva v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30. Pri voľbe priemerného koeficientu triedy polohy zohľadňujem aktuálny stav na trhu s nehnuteľnosťami v čase a mieste ohodnotenia.

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v lokalite je porovnateľný s ponukou, nehnuteľnosť je situovaná na konci uličnej zástavby samostatne stojacích rodinných domov na severnom okraji obce, nehnuteľnosť má základnú údržbu, v čase obhliadky bola užívaná, v okolí prevláda zástavba podobných rodinných domov, v blízkosti sa nachádza areál poľnohospodárskeho družstva, príslušenstvo k nehnuteľnosti bez vplyvu na jej hodnotu, typ domu je primeraný dobe výstavby, nehnuteľnosť so stavom v čase obhliadky spĺňa bežné nároky na súčasné trendy vidieckeho bývania, nezamestnanosť v obci je okolo 10 %, v mieste stavby je malá hustota obyvateľstva, v okolí sa nevyskytujú konfliktné skupiny obyvateľstva, orientácia hlavných miestností domu je na východ a západ, konfigurácia terénu je rovina, nehnuteľnosť má možnosť napojenia iba na verejný rozvod elektro, vlastná studňa, vlastná žumpa, plyn PB v prenajatej nadzemnej nádrži, v obci je možnosť dopravy autobusom aj vlakom, obec má okolo 200 obyvateľov, má základnú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, v okolí sú prírodné lokality - lesy, v okolí nehnuteľnosti je minimálna hlučnosť od dopravy, nie je možnosť zmeny územného rozvoja, nie je možnosť rozšírenia stavby, nehnuteľnosť ako rodinný dom je bez výnosu, celkovo ju hodnotím ako priemernú nehnuteľnosť s ohľadom na všetky faktory, ktoré majú vplyv na jej hodnotu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>Rodinný dom s dobrým dispozičným riešením bez vlastného dvora, príslušenstvo na cudzom pozemku.</i>	III.	0,300	10	3,00

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	72,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 72,14 / 180$	0,401
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 144\,123,58 \text{ €} * 0,401$	57 793,56 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemok v k.ú. Domaníky****POPIS**

Pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

tvorí pozemok takmer v celej ploche zastavaný rodinným domom podľa priloženej kópie z katastrálnej mapy, v zastavanej časti v intraviláne obce Domaníky v okrese Krupina, v lokalite IBV samostatne stojacích rodinných domov na severnom okraji obce, s prístupom z verejnej miestnej komunikácie na severnej strane pozemku, ktorý sa nepoužíva, pozemok má zriadený prístup peši aj autom z komunikácie na západnej strane po cudzom pozemku, parc. 216/1 bez zriadeného práva prechodu, s možnosťou napojenia iba na elektro, verejný vodovod nie je, zemný plyn nie

je, kanalizácia v obci nie je. Lokalita patrí medzi priemerné v rámci realitného trhu obce s bežným záujmom v porovnaní s ponukou porovnateľných nehnuteľností, resp. pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
216/7	zastavaná plocha a nádvorie	204,00	1/1	204,00

Obec:

Domaníky

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 <i>obytná zóna severného okraja obce Domaníky s počtom obyvateľov okolo 200</i>	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>v okolí rodinné domy s bežným štandardom vybavenia</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>lokalita s možnosťou využitia vlakovej aj autobusovej dopravy. vzdialenosť do okresného mesta Krupina 13 km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>lokalita zástavby samostatne stojacích rodinných domov na okraji obce</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) <i>čiastočná infraštruktúra - iba elektro, vlastný zdroj vody, vlastná žumpa, vlastná nádrž na plyn</i>	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>neboli zistené</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,3268
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3268$	4,40 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 216/7	$204,00 \text{ m}^2 * 4,40 \text{ €/m}^2 * 1/1$	897,60
Spolu		897,60

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v k.ú. Domaníky, obec Domaníky, okres Krupina, evidovanej na

liste vlastníctva č. 517, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 38 na parc. ČKN 216/7

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľnosti v k.ú. Domaníky, obec Domaníky, okres Krupina, evidovanej na

liste vlastníctva č. 517, a to:

stavby:

- Rodinný dom č.s. 38 na parc. ČKN 216/7

pozemok, parcela registra "C" č.:

- 216/7 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 204 m²

ku dňu spracovania posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

je 58.700.- Eur.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom č.s. 38 na parc. 216/7	48 184,85
Prístrešok za domom na parc. 614/1 a 614/7	3 223,31
plot od ulice a od suseda na parc. 216/1	2 127,30
studňa na parc. 216/1	894,33
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody zo studne do domu na parc. 216/1 a 216/7	694,76
domáca vodáreň v dome na parc. 216/7	173,00
prípojka kanalizácie na parc. 216/1 a 216/7	176,73
žumpa pred domom na parc. 216/1	1 204,33
prípojka plynu PB z nadzemnej nádrže do domu na parc. 216/1 a 216/7	53,56
prípojka elektro na parc. 216/1 a 216/7	233,43
spevnená plocha okolo domu na parc. 216/1	224,21
vonkajšie schody na parc. 216/1	117,75
oporný múr na parc. 216/1	486,00
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 363,77
Spolu stavby	57 793,56
Pozemky	
Pozemok v k.ú. Domaníky - parc. č. 216/7 (204 m ²)	897,60
Všeobecná hodnota celkom	58 691,16
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	58 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatosemtisíc sedemsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

S užívaním nehnuteľnosti sú spojené riziká:

- prístavba verandy k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, neboli mi od nej predložené žiadne doklady, z časti sa nachádza na cudzej parc. CKN 216/1 bez práva stavby
- prístavba prístrešku k rodinnému domu nie je zakreslená v kópii z katastrálnej mapy, neboli mi od neho predložené žiadne doklady, z väčšej časti sa nachádza na cudzej parc. CKN 216/1 bez práva stavby
- príjazd autom z ulice a peši z ulice na západnej strane domu sa nachádza na cudzej parc. CKN 216/1 bez zriadeného práva prechodu a prejazdu
- príslušenstvo k stavbe, ktoré podmieňuje je funkčnosť (studňa, prípojka vody, žumpa, prípojka kanalizácie, prípojka plynu z plynovej nádrže, spevnené plochy, plot a pod.) sa nachádzajú na cudzej parcele CKN 216/1.

V Trebišove, dňa 27.05.2024



Ing. Miroslav Vaško

IV. PRÍLOHY

- objednávka 031/2024 z 25.04.2024
- výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti z 25.04.2024
- zápisnica z obhliadky z 22.05.2024
- fotodokumentácia z 22.05.2024
- list vlastníctva č. 517 z 22.05.2024 vydaný katastrálnym portálom k ohodnocovanej nehnuteľnosti
- list vlastníctva č. 185 z 22.05.2024 vydaný katastrálnym portálom k parc. CKN 216 1, na ktorej sa nachádza príslušenstvo k stavbe
- informatívna kópia z katastrálnej mapy z 22.05.2024 vydaná katastrálnym portálom
- informatívna kópia z katastrálnej mapy na podklade ortofotomapy z 22.05.2024 vydaná katastrálnym portálom
- kolaudačné rozhodnutie k domu z 23.08.2013
- pôdorys prízemí domu z projektovej dokumentácie k výstavbe domu
- pôdorys prízemí rodinného domu vyhotovený znalcom pri obhliadke

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024*Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina*

Pohľad na dom z ulice



Ulica pred domom v smere na juh



Súpisné číslo na fasáde domu



Plot od ulice pred domom na parc. 216/1



Plot od suseda z južnej strany na parc.216/1



Vstupný chodník do domu na parc. 216/1



Pohľad na dom z dvora zo západnej strany



Vonkajšie schody do domu z dvora

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024

Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina



Pozemok za domom na východnej strane



Okno izby na východnej strane z vonkajšej strany



Východná strana domu



Pohľad na dom zo SV strany



Plynová nádrž za domom na parc. 216/1



Prípojka plynu z nádrže do domu



Vchod do technickej miestnosti domu



Prístrešok na severnej strane domu

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024*Rodinný dom č.s. 38 na parc. ČKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina*

Studňa na parc. 216/1



Pohľad do šachty nad studňou na parc. 216/1



Oporný múr vo dvore na parc.216/1



Vchod do dvora z ulice na par. 216/1



Nefunkčná studňa pri dome na parc. 216/1



Pohľad do nefunkčnej studne na parc. 216/1



Vstupná veranda domu



Vchod do domu z verandy do chodby 1.11

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024

Rodinný dom č.s. 38 na parc. ČKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina



Detail dverí v dome



WC 1.10



Kúpeľňa 1.09



Rohová vaňa v kúpeľni



Sprchový kút v kúpeľni



Chodba do izieb 1.11



Izba 1.08



Detail podlahy izby 1.08

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024*Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina*

Lepený podhl'ad izieb



Izba 1.07



Detail okna izby 1.07



Detail podlahy izby 1.07



Kuchyňa 1.01 spojená s obývačkou 1.02



Kuchynská linka



Dvojdrez a vstavaná umývačka v linke



Šporák a varná doska v linke s odsávačom

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024

Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina



Detail podlahy kuchyne 1.01



Obývačka 1.02



Chodba 1.04



Izba 1.06



Detail podlahy izby 1.06



Špajza 1.03



Kotolňa 1.05



Detail podlahy kotolne 1.05

FOTODOKUMENTÁCIA Z 22.05.2024*Rodinný dom č.s. 38 na parc. CKN 216/7 v k.ú. Domaníky, okr. Krupina*

Kotel ÚK na tuhé palivá



Plynový kotel ÚK a ohrievač TUV



Tlaková nádoba domácej vodárne v kotolni

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina Dátum vyhotovenia : 22.5.2024
 Obec : 518336 Domaníky Čas vyhotovenia : 6:29:12
 Katastrálne územie : 812587 Domaníky Údaje platné k : 21.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 517

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
216/7	204	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
38	216/7	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Didi Peter r. Didi, 962 65, Domaníky, č. 43, SR, Dátum narodenia: 02.09.1986 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1081/2013 z 26.9.2013 - 50 13 Kolaudačné rozhodnutie č.SK 9482/2013/08 zo dňa 23.08.2013, Stanovisko OPÚ vo Zvolene č.j.2012/00338 zo dňa 21.03.2012 - R 291/2013-pvz 54/2013 Oznámenie o pridelení súp.č.- Z 1286/2013 zo dňa 30.9.2013 - pvz 55/13 Iné údaje: Bez zápisu	1/1

Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe v prospech záložného veriteľa Prima banka Slovensko a. s. Žilina, IČO 31575951 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 216/7, rodinný dom súp. č. 38 na parc. č. 216/7 - P 8/2024 z 5.2.2024 do KN zapísané 6.2.2024 - 5/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok č. 000000000075324 v prospech Prima banka Slovensko a. s. Žilina, IČO 31575951 na nehnuteľnosti: KNC parc. č. 216/7, rodinný dom súp. č. 38 na parc. č. 216/7 - V 1161/2013 zo 4.11.2013 - 63/13

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 605
Obec : 518336
Katastrálne územie : 812587

Krupina
Domaniky
Domaniky

Dátum vyhotovenia : 22.5.2024
Čas vyhotovenia : 6:31:05
Údaje platné k : 21.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 185

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
216/1	1447	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
216/2	131	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
43	216/2	10	ROD.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Didiová Elena r. Didiová, Domaniky, č. 43, SR, Dátum narodenia: 02.11.1960	1/2

1 z 2

2	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V279/08 zo dňa 7.4.2008 - 31/08 Oznámenie o zrušení súp.č.- Z 1285/2013 zo dňa 30.9.2013- pvz 56/13	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
	Didi Ladislav r. Didi, Domaníky 43, Domaníky, PSČ 962 65, SR, Dátum narodenia: 17.08.1979	1/2
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 789/2016 zo dňa 13.8.2016-pvz 33/16	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

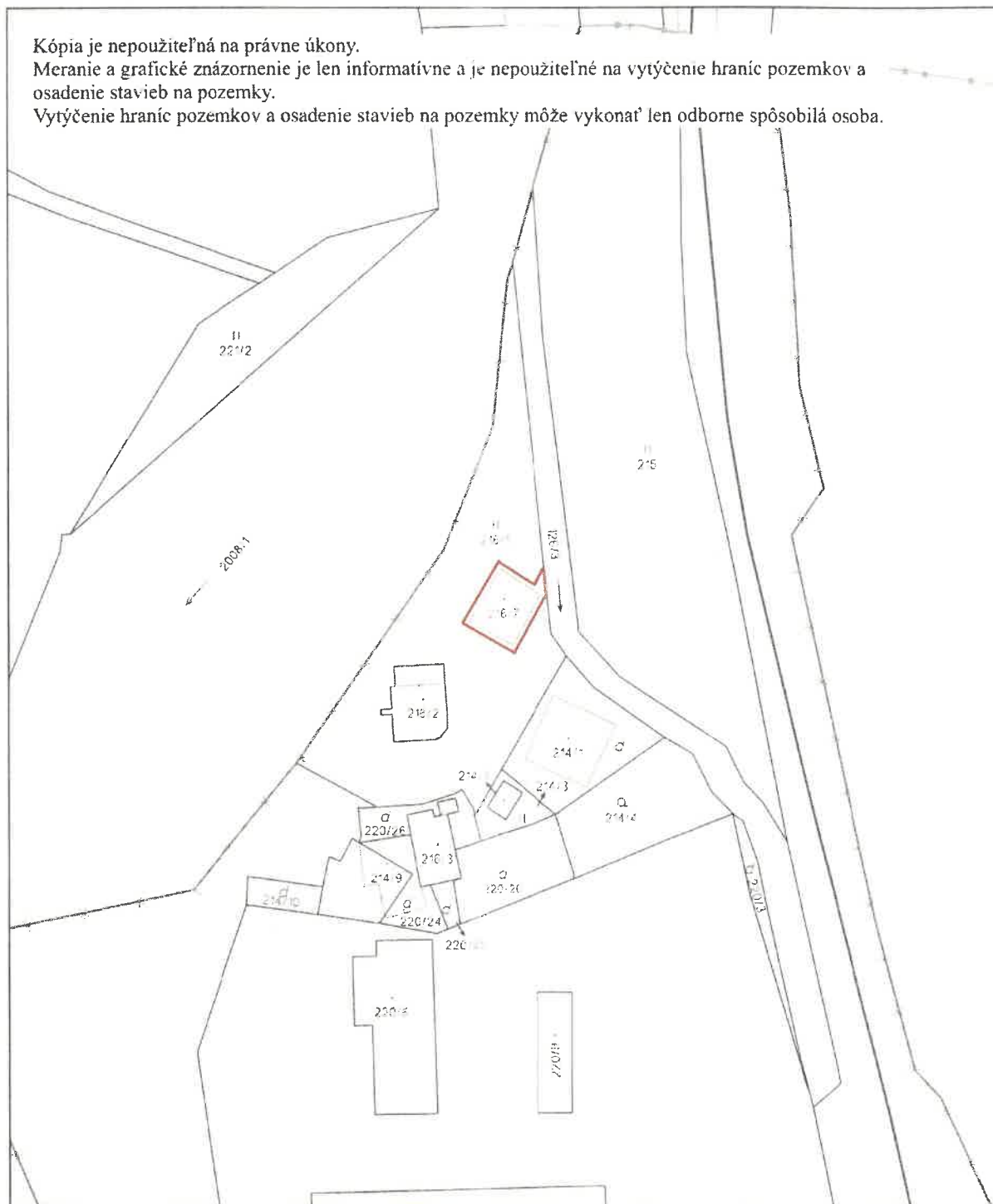
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam sa v prospech oprávneného Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava IČO: 00151653 zriaďuje záložné právo na CKN par.č. 216/1, 216/2, stavba rodinný dom súp.č. 43 na CKN par.č. 216/2- Záložná zmluva V 765 /2016 zo dňa 13.8.2016-pvz.32/16
Vlastník poradové číslo 1, 2	Záložná zmluva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava. IČO: 00151653 na nehnuteľnosť: - rod. dom súp.č. 43 na par.č. 216/2, KNC par.č. 216/1, 216/2, V 753/18 z 11.7.2018 - 24/18

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Krupina	Domaníky	Domaníky
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 216/7 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 22.5.2024 6:29:44		Bez autorizácie	
Údaje platné k 21.5.2024 18:00:00			

Parcela registra C, 216/7

Bániskobysirický > Krupina > Domaniky > k. u. Domaniky



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS**. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba.

OBEC DOMANÍKY

stavebný úrad obce

Svätotrojičné námestie č.5/5, 963 01 Krupina

tel : 045/5519349, fax : 045/5519347, mobil 0905755890, 0911966090, e-mail : norbert.kemp@krupina.sk

Číslo : SK 9482/2013/08

v Krupine dňa : 23.8.2013

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť

dňa 23.8.2013

podpis:

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Peter Didi bytom Domaníky 43, 962 65 Hontianske Nemce podal dňa 14.8.2013 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rodinný dom LAGUNA 11“, ktorá je umiestnená na pozemku parc.č. KN-C 216/1 v k.ú. Domaníky, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obec Domaníky – stavebným úradom obce dňa 3.4.2012 pod č.j. SK 374/2012/08.

Obec Domaníky ako príslušný stavebný úrad podľa § 2 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov a podľa § 20 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č.453/2000 Z.z.

povoľuje užívanie stavby

„RODINNÝ DOM LAGUNA 11“

umiestnenej na pozemku parc.č. KN-C 216/1, v katastrálnom území Domaníky,
pre stavebníka : Petra Didiho bytom Domaníky 43, 962 65 Hontianske Nemce.

Popis stavby :

Jedná sa o novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu - novej bytovej jednotky v intraviláne obce Domaníky. Objekt je jednopodlažný s plytkou sedlovou strechou. Súčasťou stavby je realizácia vnútorných rozvodov inštalácií, ako ich pripojenie na verejné rozvodné siete. Splaškové odpadové vody sú kanalizačnou prípojkou odvádzané do novej nepriepustnej žumpy o objeme 10 m³.

Dispozičné riešenie novostavby rodinného domu :

- prízemie: kuchyňa, obývací izba, špajza, chodba, kotolňa, 3 izby, kúpeľňa, WC, chodba

Novovzniknuté kapacity rodinného domu :

- počet obytných miestností : 4 – 1 bytová jednotka
- zastavaná plocha : 148,28 m²
- úžitková plocha : 82,80 m²
- obytná plocha : 59,50 m²

Stavba je umiestnená v k.ú. Domaníky podľa geometrického plánu č. 44476329-139/2013 autorizačne overeného Ing. Jankou Sedmákovou, autorizovanou geodetkou a kartografkou na pozemku parc.č. KN-C 216/7.

Rozhodnutie č. SK 9482/2013/08

strana 2/3

V zmysle energetickej certifikácie budovy vypracovanej v zmysle zákona č.555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov Ing. Štefanom Lendvayom (ev.č. SKSI 089*1*2008) je predmetný rodinný dom zaradený do kategórie C.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje tieto podmienky :

- dbať na údržbu stavby,
- vykonávať predpísané revízie elektrických zariadení,
- dodržiavať platné právne predpisy v odpadovom hospodárstve,
- pri miestnom zisťovaní zistené neukončené terénne úpravy okolia rodinného domu a neukončené povrchové úpravy vonkajšej fasády je stavebník povinný odstrániť v termíne do 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia,
- stavebník je povinný požiadať Obec Domaníky o pridelenie súpisného čísla a následne po jeho pridelení požiadať Katastrálny úrad, Správu katastra Krupina o zapísanie novostavby rodinného domu do evidencie katastra nehnuteľností,
- stavebník je povinný bezodkladne, avšak najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia zabezpečiť na vlastné náklady preloženie a nové napojenie nepriepustnej žumpy na pozemok ktorý je v jeho vlastníctve alebo na pozemok na ktorý má iné právo k tomu ho oprávňujúce,
- preloženie nepriepustnej žumpy je stavebník povinný písomne oznámiť stavebnému úradu obce.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky, na ktorých odstránenie stavebný úrad mesta určil lehotu vo vyššie uvedených podmienkach pre užívanie stavby. Na stavbe boli zistené drobné zmeny skutočného realizovania stavby oproti dokumentácii overenej v stavebnom konaní, tieto zmeny sú zakreslené v projektovej dokumentácii stavby a boli schválené v tomto konaní.

Odôvodnenie :

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 23.8.2013. kde bolo zistené, že k vydaniu kolaudačného rozhodnutia boli doložené potrebné doklady. V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní (drobné zmeny boli schválené v tomto konaní) a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Na stavbe neboli zistené nedostatky, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Na základe predložených dokladov a zistených skutočností stavebný úrad obce Domaníky rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Úkon bol spoplatnený podľa sadzobníka správnych poplatkov č.145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, bol zaplatený do pokladne stavebného úradu obce sumou 35,-Eur.

Poučenie :

Podľa § 54 zákona č.71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obec Domaníky so sídlom Domaníky 78, 962 65 Hontianske Nemce. Po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov je toto rozhodnutie v zmysle súdneho poriadku preskúmateľné súdom.

Vypracoval :
Ing. Norbert Kemp

Eva VICIANOVÁ
starostka obce



Rozhodnutie č. SK 9482/2013/08

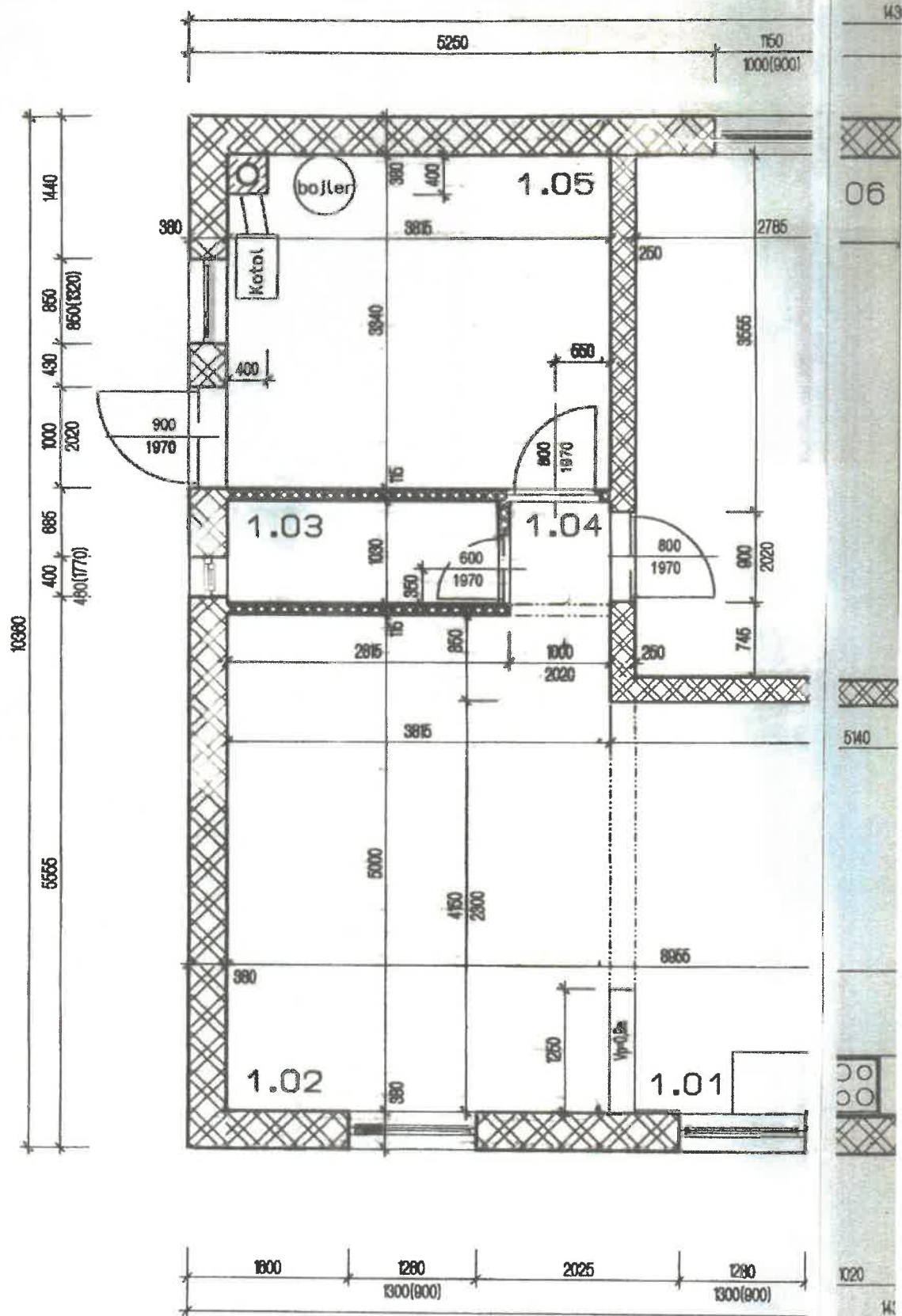
strana 3/3

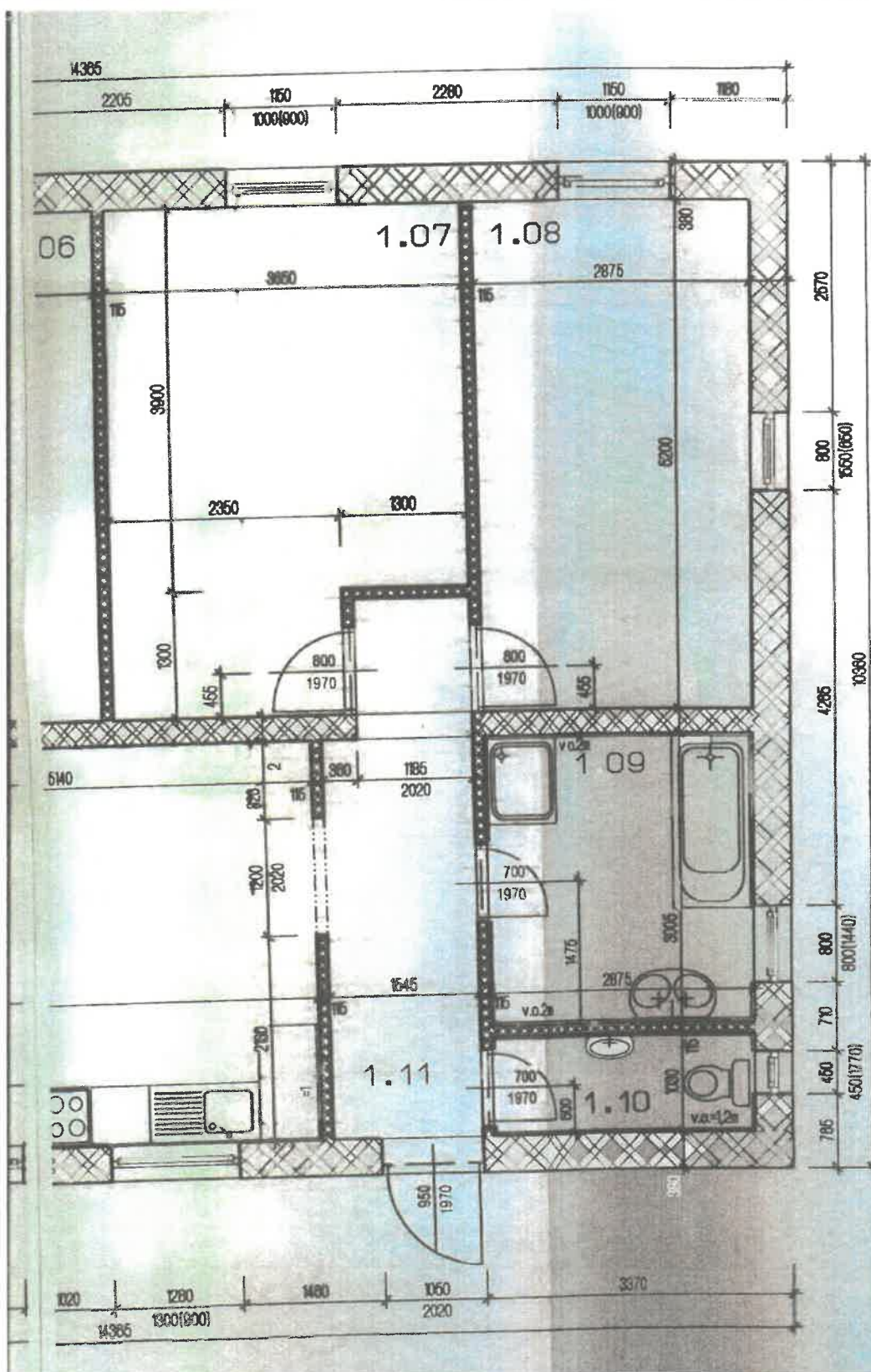
Rozhodnutie sa doručí :

1. Peter Didi, Domaníky 43
2. Elena Didžová, Domaníky 43
3. Ladislav Didi, Domaníky 43
4. Obec Domaníky, starostka obce

Na vedomie :

5. Ing. arch. Zoltán Hajdu, Študentská 16, Zvolen
6. PROmiprojekt s.r.o., Ing. Milan Vorčák, Palisády 19, Bratislava





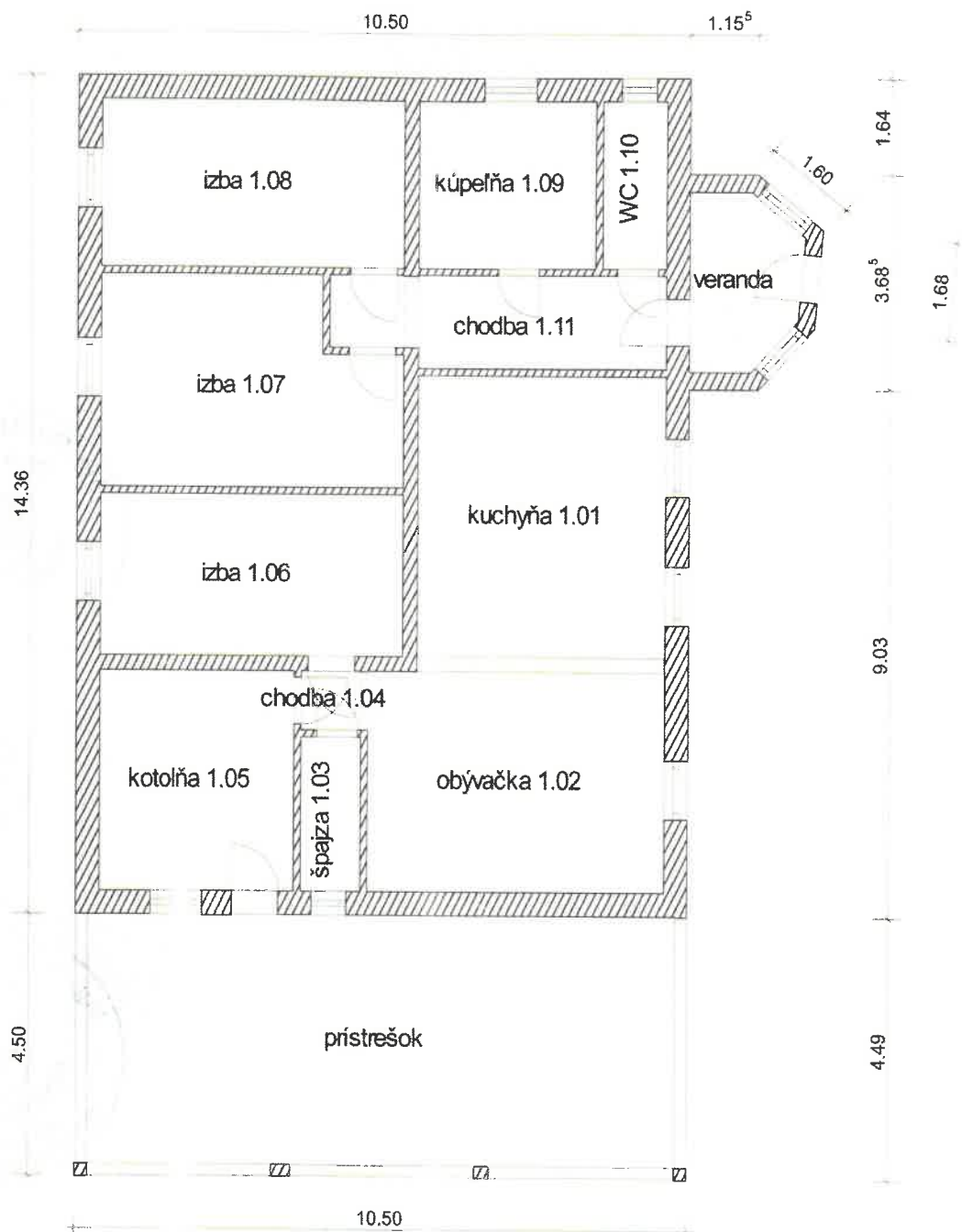
Legenda

C.m.	Úč
1.01	Ku
1.02	Ob
1.03	Sf
1.04	Ch
1.05	Kc
1.06	Iz
1.07	Iz
1.08	Iz
1.09	Kc
1.10	WC
1.11	Ch

Legenda

	HELL
	HELL
	HELL

0



Domaníky 38

Prízemie

22.05.2024

1 : 100

ArCon
vzdušná architektúra

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore - 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 10 02 Odhady hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913 731.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 56/2024.

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

Podpis znalca

