

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávatel' posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): elektronická 054/2024 zo dňa 28.08.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

č.105/2024

Vo veci

- stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností v časti Budulov, katastrálnom území Budulov, obec
Moldava nad Bodvou, okres Košice - okolie, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.268:

- **rodinný dom súp.č.95** na pozemku **parc.č.248/6**
s príslušenstvom a pozemkom
- **parc.č.248/5** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 588m²
- **parc.č.248/6** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 75m²
- **parc.č.248/7** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 90m²

Ohodnotenie sa uskutočňuje s cieľom vykonania dražby

Počet strán (z toho príloh): 37 (8)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Moldava nad Bodvou, obec Moldava nad Bodvou, okres Košice - okolie, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV Č.268:

- **rodinný dom súp.č.95** na pozemku **parc.č.248/6** s príslušenstvom a pozemkom:
- **parc.č.248/6** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou **75m²**
- **parc.č.248/5** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou **588m²**
- **parc.č.248/7** – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou **90m²**

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre vykonanie dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 26.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 04.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.054/2024 zadal DRAŽOBNÍK, s.r.o. dňa 28.08.2024
- Znalecký posudok č.35/2018 vypracoval Ing. Ľubomír Vinca pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy, súčasťou ktorého boli nasledovné podklady k ohodnoteniu:
 - Čestné vyhlásenie vlastníčky Ildikó Zboraiovej (narodená r.1991, nehnuteľnosť získala kúpou v roku 2017) o veku nehnuteľnosti (r.1976)
 - Náčrty realizované znalcom zo zamerania, informácie a fotodokumentácia nehnuteľnosti vo februári 2018

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.268, k.ú. Budulov vytvorený ISKN dňa 13.09.2024
- Kópia katastrálnej mapy na ohodnocované nehnuteľnosti v k.ú. Budulov vytvorená ISKN dňa 13.09.2024
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky zo dňa 26.09.2024 – nehnuteľnosť bola sprístupnená užívateľom
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti dňa 26.09.2024
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 26.09.2024
- Informácie o ponukách nehnuteľností v lokalite dostupné v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

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

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

Zákon č.527/2002 Z.z. – 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

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

Vyhláška MŽP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č.532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení nasl.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

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

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 2.Q.2024

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparina-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov:

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.
- **Drobnými stavbami** sú stavby, ktoré majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu (napr. pre stavbu na bývanie, pre stavbu občianskeho vybavenia, pre stavbu na výrobu a skladovanie, pre stavbu na individuálnu rekreáciu) a ktoré nemôžu podstatne ovplyvniť životné prostredie (prízemné stavby, pokiaľ ich zastavaná plocha nepresahuje 25m² a výška 5,0m, napr. kôlne, pracovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia pre nádoby na odpadky, stavby na chov drobného zvieratstva, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne a stavby športových zariadení).
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímurovky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Podlahová plocha.** Do podlahovej plochy miestností sa započítava celá plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,3m. Do plochy miestností sa započítava plocha arkierov a výklenkov, ak sú súčasne najmenej 1,2m široké, 0,3m hlboké a 2,0m vysoké od podlahy. Ďalej sa započítava plocha zabratá vykurovacími telesami, inštaláčnymi predmetmi, technickým zariadením alebo strojovým vybavením a kuchynskou linkou.
- **Obytná miestnosť** je miestnosť s minimálnou výmerou 8m², má priame denné osvetlenie, priame ale dostatočne účinné nepriame vetranie a vykurovanie, dostatočnú tepelnú a zvukovú izoláciu obklopujúcich konštrukcií, najmenšia svetlá výška je 2,6m, v podkroví 2,3m, v podkroví najmenej nad polovicou plochy miestnosti
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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 (TH)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **Všeobecná hodnota (VŠH)** 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 daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: V prípade neumožnenia obhliadky a zamerania vypracovať posudok z dostupných údajov v zmysle § 12 ods.3 zákona 527/2002 Z.z. v platnom znení.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

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 2.Q.2024

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. 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. Používa sa 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. Používa sa 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.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * K_{PD} [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

V okrese Košice-okolie boli v čase ohodnotenia ponúkané nehnuteľnosti:

V Moldave nad Bodvou, časti Budulov a okolitých obciach bolo zistených niekoľko ponúk rodinných domov, väčšina z nich je už dlhšie v ponuke (viac ako rok):

V Budulove – 5i rodinný dom zo 60-tych rokov, čiastočne zrekonštruovaný (nová valbová strecha, elektroinštalácia) studňa, žumpa, možnosť napojenia na všetky inžinierske siete na pozemku 785m² za 130 000 Eur

Na Horskéj ulici – poschodový podpiwničený 5i dom s garážou, plochou strechou, z roku 1974, zrekonštruované prízemie, plastové okná, nezateplený, vykurovanie plynovým kotlom, všetky IS, UP 309m², altánok, hospodárska budova na pozemku 928m² za 223 000 Eur

Na Hlavnej ulici - vidiecky dom zrekonštruovaný a prerobený na obchodnú prevádzku, jednopodlažný s klenbovou pivnicou, Tondach strecha, vykurovanie gamatkami, ZP 125m² na pozemku 708m², vstup aj z Okružnej ulice cez záhradu za 150 000 Eur – dlhšie v ponuke

Na Lesnej ulici – veľký viacgeneračný poschodový RD s plochou plechovou strechou a garážou, čiastočne podpiwničený, vykurovanie plynovým kotlom, čiastočne rekonštruovaný (plastové okná, kuchyňa), UP 250m² na pozemku 498m², za 159 000 Eur

Na Žižkovej ulici – podpiwničený poschodový dom s plochou strechou v pôvodnom stave, UP160m², dvojgaráž na pozemku 692m², vedľa zbúranej sociálnej bytovky za 140 000 Eur – dlhšie v ponuke

Na Záhradnej ulici – moderná poschodová 5i nízkoenergetická novostavba, časť dvojdomu, dve kúpeľne, UP 120m², pozemok 150m², parkovacie miesto za 169 900 Eur

V Drienovci:

– **kompletne zvnútra zrekonštruovaný 3i RD** z roku 1955, ZP 132m², valbová strecha s AZC krytinou, vykurovanie plynovým kotlom, nezateplený, hospodárska časť, veľký prístrešok medzi domom a hosp. časťou na pozemku 821m² za 147 000 Eur

- **čiastočne podpiwničený zariadený 3i RD** ZP 138m², UP 104m², vykurovanie na plyn alebo tuhé palivo, všetky siete, garáž, letná kuchyňa na pozemku 551m² za 59 900 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov v lokalite som nemal k dispozícii, a preto porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vhodných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva 268, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 13.09.2024

Okres : 806 Košice - okolie

Obec : 521698 Moldava nad Bodvou

Kat.ú.: 807281 Budulov

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.248/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 588m²

parc.č.248/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 75m²

parc.č.248/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 90m²

1- pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY

Rodinný dom súp.č.95 na parc.č.248/6

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

1 Zboraiová Ildikó r. Zboraiová, Budulov 91, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, SR,

Dátum narodenia: 15.04.1991

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: V-752/17 zo dňa 3.7.2017 - kúpna zmluva - č.z. 69/2017

Poznámky - P 130/2024 zo dňa 03.07.2024 - poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva (V 1608/19) záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - č.z. 51/24

C. Ďalšie:

Vlastník poradové číslo 1 - Pod V 1608/19 zo dňa 17.12.2019 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku Slovenskej sporiteľni, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, zmluva č. 5164024669 - č.z. 181/19

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zameraním vykonaná dňa 26.09.2024, za účasti zástupcu vlastníčky a užívateľa nehnuteľnosti pána Štefana Kanižaiho a znalca Ing. Martina Hromjáka. Fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 26.09.2024.

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

Projektová dokumentácia pôvodná ani na vykonanú rekonštrukciu nebola k dispozícii, ani žiadne relevantné doklady k nehnuteľnosti. Ako doklad k veku domu bolo k dispozícii v staršom posudku len čestné vyhlásenie vlastníčky domu (narodenej v roku 1991, nehnuteľnosť získala kúpou v roku 2017). Dom je z roku 1976 a bol zrekonštruovaný do súčasného stavu v roku 2017, vrátane realizovania novej sedlovej strechy so zvýšením sklonu strechy nadmurovkou v hrebeni. V doloženom posudku je ohodnotený aj šesťuholníkový altánok z roku 2017.

Oproti zdokumentovanému stavu z roku 2018 pribudla v juhozápadnom rohu pozemku parc.č.248/7 stavba garáže pre jedno vozidlo so sedlovou strechou, predĺženou znížením sklonu na obe strany, čím vytvára pri garáži prístrešky sa skladovanie a vonkajšie posedenie. Ani k tejto stavbe neboli dostupné žiadne povoľovacie doklady ani projekt, iba ústna informácia, že stavba je z roku 2020.

Rovnako bol zrealizovaný nový prefabrikovaný plot pri garáži a na západnej hranici užívaného pozemku a pletivový od ulice na JV hranici.

K domu patrí aj bočný plot na SV hranici, ktorý je však už dožitý a zatiaľ neobnovený.



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

Preskúmaním stavu na portáli zbis.skgeodesy.sk bol zistený zväčšený posun v umiestnení domu i ďalších stavieb, ktorý je však charakteristický pre túto lokalitu.

Tvar domu zakreslený v KN nezohľadňuje zastrešené vstupy do domu po vonkajšom schodišti.

Novšie stavby - drobná stavba altánku na parc.č.248/5 z roku 2017, ani novšia garáž s prístreškami na parc.č.248/7 z roku 2020 nie sú evidované v katastri popisne ani geodeticky.

Geometrický plán na skutočný stav nebol k dispozícii, podľa užívateľa nehnuteľnosti bol vyhotovený a je na odsúhlasení na katastrálnom úrade.

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

Stavby a príslušenstvo:

- rodinný dom súp.č.95 na parc.č.248/6, k.ú.Budulov, Moldava nad Bodvou z roku 1976, rekonštrukcia v roku 2017
- garáž s prístreškami na parc.č.248/7 z roku 2020
- predný pletivový plot z roku 1996
- betónový prefabrikovaný plot z roku 2019
- studňa na parc.č.248/5 z roku 1976
- vodovodná prípojka zo studne z roku 1995
- kanalizačná prípojka z roku 2017
- elektrická prípojka do domu z roku 2017
- elektrická prípojka do garáže z roku 2020
- chodník na parc.č.248/5 z roku 1976
- spevnené plochy betónové z roku 2020
- vonkajšie schody betónové z roku 2017
- prístrešky pri garáži na parc.č.248/7 z roku 2020
- prístrešky vstupov do domu na parc.č.248/5 z roku 2017
- altánok na parc.č.248/5 z roku 2017

Pozemky:

- parc.č.248/6 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 416 m²
- parc.č.248/5 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 588m²
- parc.č.248/7 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 90m²

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

- dožitý plot na SV hranici pozemku, zbúraná žumpa a prístrešok pre psa v SZ rohu užívaného pozemku

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.95 na parc.č.248/6, Budulov, Moldava nad Bodvou

Predmetom ohodnotenia je čiastočne podpivničený poschodový murovaný rodinný dom, zastrešený novšou sedlovou strechou, osadený na rovinatý terén. Nachádza sa na rohovom pozemku neďaleko kostola v samostatnej časti Budulov nachádzajúcej sa južne od hlavnej časti Moldavy nad Bodvou. Dom bol postavený ako samostatne stojaci blízko východnej hranice pozemku a užíva sa podľa dostupnej informácie od roku 1976.

V rámci rekonštrukcie v roku 2017 bola realizovaná nová sedlová strecha so škridlovou krytinou s malým zvýšením sklonu nadmurovaním v hrebeni, vymenené otvorové výplne za plastové, realizovaná rekonštrukcia a modernizácia interiéru vrátane úpravy dispozície so zásahom aj do nosných stien – vykonaná modernizácia kuchyne, kúpeľne, podláh, vykurovania sálavými elektrickými panelmi, výmena elektrického zásobníka na ohrev vody, oprava vnútorných omietok, inštalácia kamerového systému, krbových kachieľ, nová kanalizačná a elektrická prípojka. Dom

v čase obhliadky nemal realizované zateplenie a osadené parapety na oknách. Keďže nebol k dispozícii projekt na obnovu, bodujem len zrealizované konštrukcie.

V dome je v súčasnosti vytvorené bývanie pre jednu rodinu s tromi obytnými miestnosťami, technickým a hygienickým zázemím. Do domu sú dva vstupy – hlavný vstup je na uličnom juhovýchodnom priečelí vonkajšími schodmi chránenými prístreškom, druhý je na protiľahlom priečelí (SZ) od záhrady.

Suterén pod východnou časťou domu je čiastočne zapustený do terénu a nachádzajú sa tu sklady, domáca vodáreň a vnútorné schodište sprístupňujúce horné podlažie.

Na zvýšenom prízemí sa nachádza vstupná hala so schodišťom, zadný vstup od záhrady, WC s umývadlom, denná časť tvorená obývacou izbou, kuchyňou a komorou. V obývacej izbe sú osadené krbové kachle.

V kuchyni sa nachádza rohová linka s rohovým drezom osadeným v rohovej skrinke, digestor, indukčná varná doska., umývačka riadu. Medzi skrinkami je pri linke je obkladový MDF panel. V samostatnom ramene s vysokými skrinkami je zabudovaná chladnička s mrazničkou a rúry na pečenie a mikrovlnná zn.Beko.

WC v samostatnej miestnosti vedľa hlavného vstupu do domu je kombi, je tu aj skrinka s umývadlom a pákovou batériou, príprava pre pračku, nad ktorou je osadený elektrický zásobníkový ohrievač na teplú vodu.

Na podlahe veľkoplošná leštená keramická dlažba, schodište má povrch z cementového poteru.

Na poschodí sú dve izby, šatník a kúpeľňa s WC. Izba orientovaná do ulice má východ na malú lodžiu nad vstupom. V šatníku je inštalovaný rack.

V kúpeľni je tvarované umývadlo v kúpeľňovom nábytku, rohová vaňa s predným panelom, sprcha s podomietkovou batériou, WC kombi, vykurovací rebrík na zásuvku. Na podlahe v chodbe a kúpeľni keramická dlažba, v izbách laminátové parkety.

Dom je murovaný zo starších sivých pórobetónových kvádrov hr.300 mm, nezaomietané zámurovky okien z presných bielych pórobetónových tvárnic, v suteréne pod terénom monolitický betón. Stropy železobetónové dosky. Okná plastové, dvere prevažujú fóliované so zasklenou výplňou do obložkových zárubní. Vykurovanie prízemnia a poschodia domu je elektrické sálavými panelmi umiestnenými na strope. Na niektorých paneloch v obývacej izbe sa odlupuje povrchová úprava. Dom je napojený na verejné rozvody elektriny, vodovod zo studne a kanalizáciu novšou prípojkou.

Dom je užívaný od roku 1976, je v zchovalom stave po vykonanej rekonštrukcii, má vymenenú strechu a otvorové výplne, fasáda zatiaľ bez zateplenia. Základná životnosť je stanovená na 100 rokov, opotrebenie je vzhľadom na vykonané úpravy stanovené analytickou metódou.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie – murované z tehál
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné a vápenno-cementové hladké
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné poter
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia len studenej vody
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (sivé popolčekové kvádre typu Unipol) v skladobnej hrúbke do 30 cm, zámurovky biele presné pórobetónové tvárnice; deliace konštrukcie – murované z tehál a pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krovy - väznicové sedlové; krytiny strechy na krove - pálené škridlové ťažké korýtkové (Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z lakoplastovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plsťou hladené; vnútorné obklady - 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 dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - keramické dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby

- Vybavenie kuchýň – indukčná varná doska a zabudované rúry na pečenie a mikrovlnná; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo rohové plastové s odkvapkávačom; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - elektrické sálavé panely s inštaláciou na strope; - lokálne - na tuhé palivá krbové kachle
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie naviac - Kamerový systém;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (sivé popolčkové kvádre typu Unipol) v skladobnej hrúbke do 30 cm, zámurovky biele presné pórobetónové tvárnice; deliace konštrukcie – murované z tehál a pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie – plastové vnútorné
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - zdroj vykurovania - lokálne - elektrické sálavé panely s inštaláciou na strope
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

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	1976	9,03*3,8	34,31	120/34,31=3,498
1. NP	1976	8,26*9,03	74,59	120/74,59=1,609
2. NP	1976	8,26*9,03	74,59	120/74,59=1,609

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	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			

	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200	-
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	-	520	520
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	-	220	220
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	60	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	180	-
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190	190
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	-	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.7 keramické dlažby	-	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80

30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35	35
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	-	-
	Spolu	4855	6190	3910

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	-	20	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (18 ks)	-	350	280
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20	-
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	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	-	90	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.4 bm)	-	242	-
37	Vnútorné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	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 (3 ks)	-	40	20
	38.4 ostatné (4 ks)	15	45	-
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35	-
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	-	25
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240	-
	Konštrukcie navyč			

	Kamerový systém (1 ks)	-	126	-
	Spolu	255	1823	700

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4855 + 255 * 3,498)/30,1260$	190,77
1. NP	$(6190 + 1823 * 1,609)/30,1260$	302,83
2. NP	$(3910 + 700 * 1,609)/30,1260$	167,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	5,78	48,00	2,77
2	Zvislé konštrukcie	14,75	48,00	7,08
3	Stropy	17,09	48,00	8,20
4	Zastrešenie bez krytiny	3,84	48,00	1,84
5	Krytina strechy	5,34	7,00	0,37
6	Klampiarske konštrukcie	0,37	7,00	0,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,57	25,00	1,64
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,12	48,00	1,50
9	Vnútorné keramické obklady	0,93	7,00	0,07
10	Schody	1,76	25,00	0,44
11	Dvere	2,95	7,00	0,21
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	8,71	7,00	0,61
14	Povrchy podláh	5,73	7,00	0,40
15	Vykurovanie	4,34	7,00	0,30
16	Elektroinštalácia	6,11	7,00	0,43
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,74	7,00	0,12
19	Vnútorná kanalizácia	0,20	7,00	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,43	7,00	0,03
22	Vybavenie kuchýň	5,59	7,00	0,39
23	Hygienické zariadenia a WC	1,74	7,00	0,12
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	2,91	7,00	0,20
	Opotrebenie			26,76%
	Technický stav			73,24%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	190,77 €/m ² *34,31 m ² *3,780*0,95	23 504,24
Technická hodnota	73,24% z 23 504,24	17 214,51
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	302,83 €/m ² *74,59 m ² *3,780*0,95	81 113,83
Technická hodnota	73,24% z 81 113,83	59 407,77
2. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	167,17 €/m ² *74,59 m ² *3,780*0,95	44 776,93
Technická hodnota	73,24% z 44 776,93	32 794,62

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	23 504,24	17 214,51
1. nadzemné podlažie	81 113,83	59 407,77
2. nadzemné podlažie	44 776,93	32 794,62
Spolu	149 395,00	109 416,90

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

V juhozápadnom rohu užívaného pozemku bola postavená garáž pre jedno motorové vozidlo. Spodná časť je murovaná z pórobetónu do hr.250mm, zastierková, garážové vráta sú lamelové lakoplastované s motorickým ovládaním. Štíty sú zadoskované OSB doskami, aj podhľad v garáži je OSB, sedlová strecha, krytina je z profilovaného lakoplastovaného plechu, aj oplechovania z lakoplastovaného plechu. Strecha je pri oboch odkvapoch predĺžená a zalomená s miernejším sklonom a podopretím drevenými stĺpmi, čím vznikli prístrešky popri garáži. Tieto prístrešky sú ohodnotené samostatne. Podlaha betónová, okno a dvere plastové, vráta sekčné lamelové. Užíva sa od roku 2020. Predpokladaná životnosť podľa vyhotovenia a technického stavu je 80 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Porfix, Ytong, hr.250mm) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s OSB podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - profilovaný lakoplastovaný plech; klampiarske konštrukcie - z lakoplastovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - hrubé betónové
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2020	4,1*6,1	25,01	18/25,01=0,720

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.2 trémčekové s podhľadom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4995

znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.2 plastové rolovacie alebo segmentové (1 ks)	1250
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (1 ks)	1010
	Spolu	2260

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4995 + 2260 * 0,720)/30,1260$	219,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2020	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$219,82 \text{ €/m}^2 * 25,01 \text{ m}^2 * 3,780 * 0,95$	19 742,23
Technická hodnota	$95,00\% \text{ z } 19 742,23$	18 755,12

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Pletivový plot

Uličné oplotenie od slepej ulice, z ktorej je hlavný vstup na pozemok, je realizované na pásovom betónovom základe, do ktorého sú kotvené oceľové pozinkované stĺpiky, výplň je strojové pletivo. V plote je staršia bránka z kovových profilov v hornej časti a plechu v spodnej časti a do prístrešku ľahká pletivová jednokrídlová brána. Plot sa užíva podľa informácie od roku 1996. Predpokladaná životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia 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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	11,25m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	16,88m ²	435	14,44 €/m

4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $4,25+7 = 11,25 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $11,25*1,5 = 16,88 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 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 [%]
Pletivový plot	1996	28	12	40	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,25\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 16,88\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	2 461,40
Technická hodnota	30,00 % z 2 461,40 €	738,42

2.3.2 Betónový plot

Nový bočný plot na západnej hranici a pri garáži je realizovaný z prefabrikovaných betónových plotových dosák zasúvaných do betónových H stĺpikov, osadená krycia okapová platňa. Plot bol postavený okolo roku 2019. Z bočnej ulice je osadená staršia dvojkrídlová brána z kovových tyčových profilov a plechu. Predpokladaná životnosť podľa technického stavu, konštrukčného a materiálového vyhotovenia 50 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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	29,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	60,68m ²	545	18,09 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: $21,2+8,4 = 29,60 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $29,6*2,05 = 60,68 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,780$
 $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový plot	2019	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(29,60m * 5,64 \text{ €/m} + 60,68m^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ €/ks}) * 3,780 * 0,95$	5 427,60
Technická hodnota	90,00 % z 5 427,60 €	4 884,84

2.3.3 Studňa

Kopaná studňa z betónových skruží je situovaná na parc.č.248/5 za garážou, užívala sa ako hlavný zdroj vody od roku 1976. Pri rekonštrukcii v roku 2017 prehĺbená z 8m vrtom 12m a v suteréne domu bolo umiestnené čerpadlo. Predpokladaná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 900 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1976	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5m + 149,21 \text{ €/m} * 5m + 204,47 \text{ €/m} * 2m + 398,00 \text{ €/ks} * 1ks) * 3,780 * 0,95$	7 039,94
Technická hodnota	52,00 % z 7 039,94 €	3 660,77

2.3.4 Vodovodná prípojka zo studne

Vodovodná prípojka zo studne do domu z roku 1995 z plastového potrubia. Predpokladaná životnosť 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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka zo studne	1995	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	2 234,86
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 2\,234,86 \text{ €}$	938,64

2.3.5 Kanalizačná prípojka

Novšia kanalizačná prípojka zaústená do verejnej kanalizácie cez plastovú revíznú šachtu pred oplotením bola zrealizovaná z plastových rúr v roku 2017. Predpokladaná životnosť 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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 0,95$	611,48
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 611,48 \text{ €}$	525,87

2.3.6 Prípojka NN do domu

Novšia zemná prípojka elektriny do domu od elektromerového rozvádzača v oplotení vedľa bránky bola zrealizovaná v roku 2017. Predpokladaná životnosť 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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm

Počet merných jednotiek: 6 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN do domu	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	375,55
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 375,55 \text{ €}$	322,97

2.3.7 Prípojka NN do garáže

Zemná prípojka elektriny od elektromerového rozvádzača v oplotení do garáže bola zrealizovaná v roku 2020. Predpokladaná životnosť 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.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 10,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN do garáže	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 3,780 * 0,95$	588,21
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 588,21 \text{ €}$	541,15

2.3.8 Chodník

Chodník od ulice do domu bol realizovaný z prostého betónu v roku 1976. Predpokladaná životnosť podľa technického stavu je stanovená na 60 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: 8.2. 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:	$4,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
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 [%]
Chodník	1976	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	176,95
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 176,95 \text{ €}$	35,39

2.3.9 Spevnené plochy

Novšie spevnené betónové plochy boli zrealizované pozdĺž dlhších strán garáže a tvoria podlahu v prístreškoch pri garáži. Sú z roku 2020 a základnú životnosť stanovujeme na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne 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:	$6,1 * (2,88 + 1,2) = 24,89 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2020	4	46	50	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,89 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	978,71
Technická hodnota	$92,00 \% \text{ z } 978,71 \text{ €}$	900,41

2.3.10 Vonkajšie schody

Betónové schody na dosku k hlavnému a zadnému vstupu do domu boli obnovené v roku 2017 a sú chránené prístreškami ohodnotenými samostatne. Predpokladaná životnosť 50 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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1,2*5*2 = 12 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 3,780 * 0,95$	779,53
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 779,53 \text{ €}$	670,40

2.3.11 Prístrešky vstupov

Prístrešky chránia predný a zadný vstup do domu po vonkajšom schodišti. Sú drevenej stĺpikovej konštrukcie, krytina ako na altánku. Zrealizované v roku 2017. Predpokladaná životnosť 40 rokov. Bodujem ako pergolu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,25*1,4*2 = 6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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 [%]
Prístrešky vstupov	2017	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	1 404,23
Technická hodnota	$82,50 \% \text{ z } 1\,404,23 \text{ €}$	1 158,49

2.3.12 Prístrešok pri garáži

Prístrešky pri garáži z roku 2020 majú drevenú konštrukciu, strechu pultovú s krytinou z profilovaného plechu naviazanú na strechu garáže, neosadené zvody, iba žľaby, ktoré zbierajú vodu aj z garáže. Podlaha betónová, ohodnotená v spevnených plochách. Základná životnosť 40 rokov. Bodujem ako pergolu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,1 * (2,88 + 1,2) = 24,89 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pri garáži	2020	4	36	40	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,89 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	5 547,82
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 5\,547,82 \text{ €}$	4 993,04

2.3.13 Altánok na parc.č.248/5

Postavený bol na pozemku parc.č.248/5 za domom. Má osemuholníkový pôdorys, murované piliere obložené keramickým obkladom, drevený krov so škridlovou krytinou, na betónovej podlahe keramická dlažba. Postavený v roku 2017, podľa vyhotovenia a technického stavu stanovujem životnosť na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $20,71 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
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 [%]
Altánok	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,71 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 0,95$	7 702,46
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 7 702,46 \text{ €}$	6 624,12

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č. 95 na parc.č. 248/6 v k.ú.Budulov	149 395,00	109 416,90
Garáž na parc.č. 248/7	19 742,23	18 755,12
Pletivový plot	2 461,40	738,42
Betónový plot	5 427,60	4 884,84
Studňa na parc.č. 248/5	7 039,94	3 660,77
Vodovodná prípojka zo studne	2 234,86	938,64
Kanalizačná prípojka	611,48	525,87
Prípojka NN do domu	375,55	322,97
Prípojka NN do garáže	588,21	541,15
Chodník na parc.č. 248/5	176,95	35,39
Spevnené plochy	978,71	900,41
Vonkajšie schody	779,53	670,40
Prístrešky vstupov na parc.č. 248/5	1 404,23	1 158,49
Prístrešok pri garáži na parc.č. 248/7	5 547,82	4 993,04
Altánok na parc.č. 248/5	7 702,46	6 624,12
Celkom:	204 465,97	154 166,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v samostatnej časti Budulov južne od hlavnej časti Moldavy nad Bodvou. Lokalita je zastavaná rodinnými domami v slepej ulici, severne smerom na Moldavu nad Bodvou. Dom je poschodový, osadený na rovinatom pozemku s malým spádom k prístupovej komunikácii. Moldava nad Bodvou má cca 10 270 obyvateľov a je tu obecný úrad, sieť obchodov i služieb, nemocnica s poliklinikou, materské, základné i stredné školy s vyučovacím jazykom slovenským i maďarským, ihrisko, pošta, smerom na Budulov priemyselná zóna. Doprava do mesta je možná autobusom a železnicou. Prístup je po spevnenej komunikácii na parc.č.387/1 a ďalších evidovaných na LV 244 vo vlastníctve mesta Moldava nad Bodvou.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol rodinný dom z roku 1976 v zchovalom stave po nedokončenej rekonštrukcii z roku 2017, keď bol zmodernizovaný interier vrátane úpravy dispozície, vymenené otvorové výplne, zrealizovaná nová strecha a krov. Dom zatiaľ nie je zateplený. Dom je realizovaný ako samostatne stojaci s tromi obytnými miestnosťami, s priemerným dispozičným riešením. Je predpoklad využitia na bývanie jednou rodinou. Ohodnocovaný dom je napojený na vodovod zo studne, kanalizáciu a elektrinu, v lokalite je možnosť napojenia aj na vodovod a plyn. Orientovaný je do ulice hlavným vstupom na juhovýchod – dve izby, tiež na severozápad do záhrady – izba, kuchyňa. Na pozemku sú ďalšie stavby – garáž s prístreškami, altánok.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky. Stav evidovaný v KN nezodpovedá plne skutočnému stavu, garáž s prístreškami nie sú evidované v KN popisne ani geodeticky. Ani altánok a zastrešené vstupy do domu po vonkajšom schodišti nie sú geodeticky evidované v KN. V lokalite sú viditeľné posuny oproti stavu podľa KN a skutočnému stavu, geometrický plán na skutočný stav nebol k dispozícii.

Dom bol zrekonštruovaný (okrem zateplenia) a dispozične upravený vrátane zásahu do nosných konštrukcií, projekt ani povoľovacie doklady neboli k dispozícii. Rovnako ku stavbe garáže so zastavanou plochou 25m² a prístreškov pri garáži neboli dostupné žiadne doklady.

S využívaním nehnuteľnosti na bývanie nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza vo lokalite rodinných domov v samostatnej časti Budulov južne od Moldavy nad Bodvou, kde ku dňu ohodnotenia je v súčasnosti dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe. V okolí sa nachádzajú prevažne rodinné domy so štandardným vybavením. Príslušenstvo hlavnej stavby je s vplyvom cenu nehnuteľnosti do 20%. Rodinný dom je samostatne stojaci s priemerným dispozičným riešením. Nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, je užívania schopná, zvnútra zrekonštruovaná s vymenenými otvorovými výplňami, nezateplená. Nezamestnanosť v okrese do 10%. Hustota obyvateľstva je priemerná. Pozemok užívaný s domom je rovinatý bez možnosti ďalšieho významného rozšírenia stavby. Nepredpokladám zmeny v zástavbe z hľadiska územného rozvoja. V dochádznej vzdialenosti je možná preprava autobusová a železničná. Objekt je napojený na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodovod je zo studne. Z hľadiska znečistenia životného prostredia je tu bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v Moldave nad Bodvou mestský úrad, pošta, materské, základné i stredné školstvo, nemocnica s poliklinikou, nákupné centrum, prevádzky firiem, pobočky bánk. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako priemernú.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,000	10	10,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,00
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,500	7	3,50
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,20

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,20
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,500	20	10,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	128,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 128,75 / 180$	0,715
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 154\,166,53 \text{ €} * 0,715$	110 229,07 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Budulov

Rohový rovinatý pozemok patriaci k rodinnému domu sa nachádza v Budulove neďaleko kostola v samostatnej časti Moldava nad Bodvou, a to v lokalite, ktorá je zastavaná štandardnými rodinnými domami. Poloha obytná. Zastávka autobusu je v dochádznej vzdialenosti. Pozemok je zapísaný na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie s možnosťou napojenia na elektrickú energiu, kanalizáciu, vodovod a plyn.

Vzhľadom na dojazdnosť do krajského mesta uvažujem s východiskovou hodnotou 60% z Košíc.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
248/5	zastavaná plocha a nádvorie	588,00	1/1	588,00
248/6	zastavaná plocha a nádvorie	75,00	1/1	75,00
248/7	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	90,00
Spolu výmera				753,00

Obec: Moldava nad Bodvou
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 \text{ (Košice)} = 15,94 \text{ €/m}^2$

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 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

9,00
4,00
0,35
0,20
10,00
128,75

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,25
k_R koeficient redukuujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

0,715
229,07 €

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,25 * 1,00$	2,0719
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 2,0719$	33,03 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 248/5	$588,00 \text{ m}^2 * 33,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	19 421,64
parc. č. 248/6	$75,00 \text{ m}^2 * 33,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 477,25
parc. č. 248/7	$90,00 \text{ m}^2 * 33,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 972,70
Spolu		24 871,59

statnej
astávka
lvorie s

nera [m ²]
588,00
75,00
90,00
753,00

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV je evidovaná ťarcha záložného práva v prospech banky. Stav evidovaný v KN nezodpovedá plne skutočnému stavu, garáž s prístreškami nie sú evidované v KN popisne ani geodeticky. Ani altánok a zastrešené vstupy do domu nie sú geodeticky evidované v KN. V lokalite sú viditeľné posuny oproti stavu podľa KN a skutočnému stavu, geometrický plán na skutočný stav nebol k dispozícii.

Dom bol zrekonštruovaný (okrem zateplenia) a dispozične upravený vrátane zásahu do nosných konštrukcií, projekt ani povoľovacie doklady neboli k dispozícii. Rovnako ku stavbe garáže neboli dostupné žiadne doklady.

S využívaním nehnuteľnosti nie sú znalcovi známe žiadne ďalšie nedostatky viažuce sa k ohodnocovanej nehnuteľnosti.

odnota eficientu
1,00

III. ZÁVER

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č.95 na parc.č.248/6 s príslušenstvom a pozemkom parc.č.248/5, 248/6, 248/7 v Moldave nad Bodvou, časť Budulov. Nehnuteľnosti sú evidované na LV č.268.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č. 95 na parc.č. 248/6 v k.ú.Budulov	78 233,08
Garáž parc.č.248/7	13 409,91
Pletivový plot	527,97
Betónový plot	3 492,66
Studňa	2 617,45
Vodovodná prípojka zo studne	671,13
Kanalizačná prípojka	376,00
Prípojka NN do domu	230,92
Prípojka NN do garáže	386,92
Chodník	25,30
Spevnené plochy	643,79
Vonkajšie schody	479,34
Prístrešky vstupov	828,32
Prístrešok pri garáži parc.č.248/7	3 570,02
Altánok na par.č.248/5	4 736,25
Spolu stavby	110 229,07
Pozemky	
k.ú.Budulov - parc. č. 248/5 (588 m ²)	19 421,64
k.ú.Budulov - parc. č. 248/6 (75 m ²)	2 477,25
k.ú.Budulov - parc. č. 248/7 (90 m ²)	2 972,70
Spolu pozemky (753,00 m²)	24 871,59
Všeobecná hodnota celkom	135 100,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	135 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsaťpäťtisíc Eur	

V Košiciach, dňa 04.10.2024

IV. PRÍLOHY

- Protokol z obhliadky
- Výpis z LV č.268, k.ú. Budulov
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Budulov
- Čestné prehlásenie vlastníčky o veku domu
- Situácia a pôdorysy stavieb zamerané
- Fotodokumentácia



Ing. Martin Hromják

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 806 Košice - okolie Dátum vyhotovenia : 13.9.2024
 Obec : 521698 Moldava nad Bodvou Čas vyhotovenia : 14:59:05
 Katastrálne územie : 807281 Budulov Údaje platné k : 12.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 268

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
248/5	588	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
248/6	75	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
248/7	90	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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
95	248/6	10	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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
----------------	--	-------------------------

1 z 2

1	Zboraiová Ildikó r. Zboraiová, Budulov 91, Moldava nad Bodvou, PSČ 045 01, SR, Dátum narodenia: 15.04.1991	1/1
	Titul nadobudnutia: V-752/17 zo dňa 3.7.2017 - kúpna zmluva - č.z. 69/2017	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	- P 130/2024 zo dňa 03.07.2024 - poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva (V 1608/19) záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1 - č.z. 51/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

- Pzkn.vl.č.2, 64

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	- Pod V 1608/19 zo dňa 17.12.2019 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti v časti A-LV v podiele 1/1, ktoré zabezpečuje pohľadávku Slovenskej sporiteľni, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, zmluva č. 5164024669 - č.z. 181/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

249/14

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 uzemie
	Košice - okolie	Moldava nad Bodvou	Budulov
	Číslo zakázky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 248/5		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 13.9.2024 14:58:46		Bez autorizácie	
Údaje platné k 12.9.2024 18:00:00			

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Strana 1 z 1

Čestné vyhlásenie

Podpisany (a) ILDIKA ZBORAIÓVÁ rodné číslo: 915415/
narodený (á) dňa 15.05.1991 v Košici - SACA
bytom v BUDULOV ulica BUDULOV č domu 91
okres KOŠICE - OKOLIE
vyhlasujem na svoju česť, že

PODINAVÝ DOM V 300
MEXICANÉ B. B. B. BUDULOV č. 91 NA PARCELE 248/6
BY POSTAVENÝ V ROKU 1986.

Potvrdzujem, že som bola (a) v zmysle §-u 39 ods. 3 zákona číslo 138/2004 Z.z. o správnom konaní poučený (á) o trestných následkoch, ktoré by ma postihli v prípade nepravdivých údajov v tomto čestnom vyhlásení

L. Zboraiová

podpis

číslo OP: _____

Číslo: 1348/14

Mesto Moldava nad Bodvou o s v e d č u j e správnosť vlastnoručného podpisu menovaného (ej) na tomto čestnom vyhlásení.

V Moldave nad Bodvou, dňa 20 JÚN 2017 o 14⁰⁰ hod



Osvedčujúci orgán

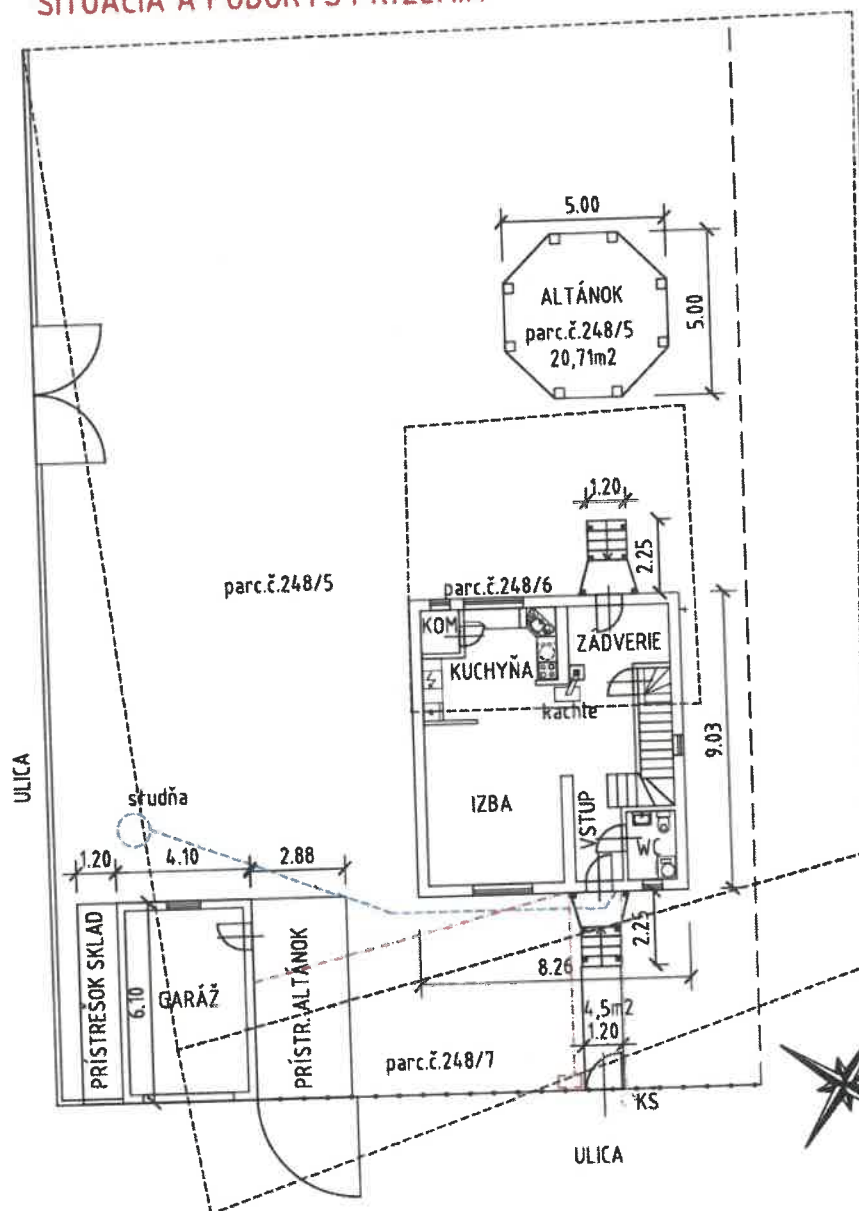
RODINNÝ DOM súp.č.95 na parc.č.248/1, BUDULOV 95

OKRES: KOŠICE - OKOLIE

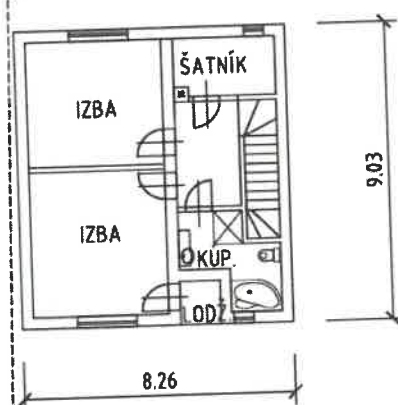
OBEC: MOLDAVA NAD BODVOU

KATASTRÁLNE ÚZEMIE: BUDULOV

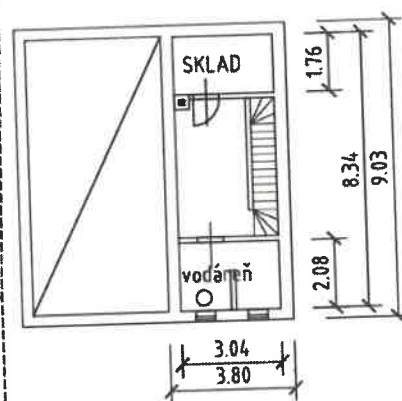
SITUÁCIA A PODORYS PRÍZEMIA



PODORYS POSCHODIA



PODORYS SUTERÉNU



- PRÍPOJKA NN
- PRÍPOJKA KANALIZÁCIE
- PRÍPOJKA VODY
- PLOT BETÓNOVÝ
- PLOT PLETIVOVÝ
- BOČNÝ DOŽITÝ PLOT
- HRANICE KN

Rodinný dom súp.č.95 na parc.č.248/6 s príslušenstvom, k.ú.Budulov, Moldava nad Bodvou



Suterén – vnútorné schody, vodáreň a nové rozvody, rozvádzač, prízemie – predný a zadný vstup



Prízemie – kuchyňa, krbové kachle



Prízemie – obývacia izba, WC s umývadlom



Schody na poschodie, poschodie – chodba, rack v šatníku



Poschodie – izby, lodžia nad hlavným vstupom



Garáž na parc.č.248/7 s prístreškami



Garáž na parc.č.248/7 , altánok na par.č.248/5



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 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 105/2024

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

Podpis znalca

