

Znalec: Ing. Helena Botlárová, Komárňanská 66, Hurbanovo, mobil: 0915 113 585
odbor stavebníctvo
odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávateľ: PDA, s. r. o. so sídlom Na Šefranici 27, Žilina

Číslo objednávky: 4/2009 zo dňa 6. 2. 2009

ZNALECKY POSUDOK

Číslo: 5/2009

o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti v k. ú. Bohatá vedenej v katastri nehnuteľností na Správe katastra v Komárne na liste vlastníctva č. 53, a to:

- pozemku, parcely č. 618 - zastavané plochy a nádvorí o výmere 506 m², po vyhotovení geometrického plánu ako parcely č. 618/1, 618/2, 618/3 a 618/4
- pozemku, parcely č. 619 - záhrady o výmere 589 m²
- pozemku, parcely č. 620 - vinice o výmere 325 m²
- pozemku, parcely č. 621 - záhrady o výmere 386 m²
- stavby, rodinného domu so súpisným č. 870 na parcele č. 618 vrátane príslušenstva: garáže, drobných stavieb, oplotenia, studne a vonkajších úprav

Adresa nehnuteľnosti: Pribetská 870/109, Hurbanovo-Bohatá

Vo veci: výkon záložného práva

Počet strán posudku: *lff*

z toho príloh: *lg*

Počet vyhotovení: 4x zadávateľ
1x znalec

V Hurbanove dňa 16. 3. 2009

2.8. Použité predpisy:

Vyhláška MS SR č. 492/2006 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001

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

STN 73 4055, Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
Opatrenie ŠÚ SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
Občiansky zákonník, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

2.9. Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne zastavaného územia mesta Hurbanovo, v mestskej časti Bohatá, v okrajovej časti mesta na Pribetskej ulici. Mesto Hurbanovo je strediskovým mestom pre okolité obce s počtom obyvateľov nad 5 000 do 15 000. V meste je rozsiahle občianske vybavenie: mestský úrad, polícia, zdravotné strediská, lekárne, pošta, banky, poisťovne, materské, základné a stredné školy, úrad práce, daňový úrad, sociálne zariadenia, rozsiahla sieť obchodov, nákupných centier a služieb, kultúrne a športové zariadenia. Dopravné spojenie je autobusové aj železničné. Pracovné možnosti obyvateľstva v meste a na jeho okolí sú obmedzené, nezamestnanosť sa pohybuje 15%. V bezprostrednom okolí sa nachádza prevažne zástavba objektov pre bývanie. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný vodovod, uličný rozvod elektrickej energie a zemného plynu, rozvod káblovej TV, telefónnu sieť. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. Prístup po spevnenej verejnej komunikácii - ceste II. triedy. V blízkej budúcnosti sa neuvažuje so zmenou vo využití lokality v rámci smerného územného plánu mesta. Hustota obyvateľstva v okolí je priemerná.

2.10. Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť v čase ohodnotenia sa využíva na bývanie. Užívateľmi sú manželia František a Anna Dráfioví.

2.11. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti okrem záložného práva vyznačeného na liste vlastníctva v časti C. Ťarchy neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom, súp. č. 870, pare. č. 618/2

Na pozemku, parcele č. 618/2 bola v roku 1974 vybudovaná stavba rodinného domu, súpisné č. 870. Jedná sa o samostatne stojací rodinný dom s 1 podzemným a 2 nadzemnými podlažiami. V podzemnom podlaží je schodisko, kotolňa a sklad. Na 1. nadzemnom podlaží sú 2 obytné miestnosti, hala so schodiskom, kuchyňa, špajza, chodba, kúpeľňa s WC a 2 x zádverie - v predu a v zađu. Na 2. nadzemnom podlaží sú 3 obytné miestnosti, hala, kúpeľňa s WC, loggia, zakrytá terasa.

Stavebnotechnický popis

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie. Základy domu sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie v podzemnom podlaží sú z monolitického betónu, na nadzemných podlažiach sú murované z pórobetónových tvárnic v skladobnej hrúbke 40 cm. Priečky v celom dome sú tehlové. Stropy v celom dome sú železobetónové

monolitické. Dom má stanovú strechu pokrytú pálenými jednodrážkovými škridlami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu - strecha + parapety. Fasádne omietky sú brizolitové 3 x nad 2/3 omietanej plochy stien, 1 x nad 1/3 do 1/2 omietanej plochy steny. Obklady fasád sú keramické 1 x do 1/3 obkladanej plochy steny. Vnútorne omietky sú vápenné hladké s malbami. Okná v pivnici sú jednoduché ocelové, na nadzemných podlažiach sú drevené dvojité. Na nadzemných podlažiach sú okná vybavené plastovými okennými roletami. Dvere sú drevené prevažne hladké plné alebo čiastočne zasklené. Schody do podzemného podlažia sú ocelové na ocelovom nosníku, schody vedúce na poschodie sú betónové s povrchom z lepanej textiloviny. Podlahy obytných miestností sú betónové s povrchom z PVC, dlažby a podlahy ostatných miestností sú prevažne z keramickej dlažby. V podzemnom podlaží je vybudovaný rozvod studenej vody, na nadzemných podlažiach rodinného domu je vybudovaný rozvod studenej a teplej vody - pozinkované rúry, rozvod kanalizácie - plastové rúry. V podzemnom podlaží a na 1. nadzemnom podlaží je vybudovaný rozvod zemného plynu. Elektrická inštalácia v dome je svetelná, na 1. nadzemnom podlaží aj svetelná aj motorická s poistkovými automatmi. Vykurovanie na nadzemných podlažiach je ústredné na kotol na zemný plyn v kombinácii s kotlom na tuhé palivá, ktoré sú umiestnené v pivnici. Podzemné podlažie je bez vykurovania. Vykurovacie telesá sú ocelové rebrové radiátory. Zdrojom teplej vody je prietokový plynový ohrievač umiestnený na prízemí v kúpeľni a elektrický bojler umiestnený na poschodí v kúpeľni. Vnútorne obklady sú keramické: v kuchyni pri kuchynskej linke, v prevažnej časti oboch kúpeľní a okolo vaní. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 2, 4 m so zabudovaným nerezovým kuchynským drezom, so zabudovanou plynovou varnou doskou a elektrickou rúrou. Vybavenie kúpeľne na prízemí: plastová vaňa, keramické umývadlo, vybavenie kúpeľne na poschodí: plastová vaňa. Záchod na prízemí aj poschodí je splachovací bez umývadla. Vodovodné batérie sú nerezové tradičné v celkovom počte 4 kusy.

Rodinný dom je napojený na uličný rozvod elektrickej energie a zemného plynu. Zásobovanie vodou je zabezpečené zo studne cez domácu vodáreň umiestnenú v pivnici letnej kuchyne, kanalizácia je napojená na žumpu.

Súčasní užívatelia rodinného domu v roku 2008 vykonali čiastočnú rekonštrukciu v interiéri rodinného domu, ktorá spočívala vo výmene podláh a dlažieb na nadzemných podlažiach domu a vo výmene zariadení kuchyne, oboch kúpeľní a WC.

Rodinný dom je opotrebovaný úmerne svojmu veku pri čiastočne vykonávanej údržbe. Pri miestnom šetrení som nespozorovala na rodinnom dome poruchy statickej povahy. Dom vyžaduje celkovú údržbu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1974

Vek:	2009 - 1974 = 35 r.
Životnosť stavby:	100 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2074
Opotrebenie:	35 r. * 100 % / 100 r. = 35,00 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	

1.2.b	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
4.3	z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
14.	Fasádně omietky	
14.4.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
15.	Obklady fasád	
15.4.e	obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
16	Schody bez ohradu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.9	kovové	210
17	Dvere :-	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.7	jednoduché drevené alebo ocelové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
23.6	cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2	svetelná	155
30	Rozvod vody	
30.1.b	z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietyplnu alebo zemného plynu	35
	Spolu	3870

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 42,47 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 42,47 = 2,826
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
(3870 + 0 * 2,826) / 30,1260 = 128,46 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1974

Zastavaná plocha: 9,78*3,90 + 1,41*2,80 + 0,40*0,94 = 42,47 m²

Východisková hodnota:	128,46 EUR/m ² *42,47 m ² *2,121*1	11 571,53 EUR
Technický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 11 571,53 EUR	7 521,49 EUR

Technická hodnota 1. podzemného podlažia spolu: 7 521,49 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
3.5.b	podpivn. do 1/2 ZP - priem, výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové Murivo	270
4	Murivo	
4.2.c	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 40cm do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkoyé plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
8	Krovy	
8.2	vaznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
10.2.c	pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
12.2.a	z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
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
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.4	PVC, guma	180
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.3	dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
20.2	plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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
30	Rozvod vody	

30.1.a	z pozinkované potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
31.1	rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6715

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	
34.2	prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50
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	
36.2	sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
36.9	drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
36.11	kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
37.3	vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
37.5	umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
38.4	ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
40.2	prevažnej časti kúpeľne min.naď 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4	vane (1 ks)	15
40.6	WC min. do výšky 1m (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	1052

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 110,42 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 110,42 = 1,087

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

(6715 + 1052 * 1,087)730,1260 = 260,86 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1974

Zastavaná plocha: 9,78*9,57+6,78*1,81+1,01*4,51 = 110,42m²

Východisková hodnota: 260,86 EUR/m²*110,42 m²*2,121*1 61 093,63 EUR

Technický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 61 093, 63 EUR	39 710,86 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 39 710,86 EUR

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.2.c	murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 40cm do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit. í prefabrikované	1040
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	195
15.	Obklady fasád	
15.4.e	obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
17	Dvere	
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
18.3	dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskl.	340
20	Okenice a vonkajšie rolety	
20.2	plastové	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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 - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
25.2	svetelná	155
30	Rozvod vody	
H.1.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4340

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
37	Vnútorné vybavenie	
37.3	vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
38	Vodovodné batérie	
38.4	ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
39.3	splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
40.2	prevažnej časti kúpelne min.naď 1,35 m výšky (1 ks)	80
40.4	vane {1 ks)	15
41	Balkón	
41.1	výmery naď 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	395

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 94,76 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 120 / 94,76 = 1,266
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 (4340 + 395 * 1,266)730,1260 = 160,66 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1974

Zastavaná plocha: 10,08*3,90+9,78*5,67 = 94,76 m²

j Východisková hodnota:	160,66 EUR/m ² *94,76 m ² *2,121*1	32 290,40 EUR
Technický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 32 290,40 EUR	20 988,76 EUR

Technická hodnota 2. nadzemného podlažia spolu: 20 988,76 EUR

VYHODNOTENIE

s Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	11 571,53	7 521,49
1. nadzemné podlažie	61 093,63	39 710,86
2. nadzemné podlažie	32 290,40	20 988,76
Spolu	104 955,56	68 221,11

| 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

s 2.2.1 Garáž, súp. č. 3395, pare. č. 618/3

Na pozemku, parcele č. 618/3 bola v roku 1976 vybudovaná stavba garáže, súpisné č. 3395. Jedná sa o samostatne stojací prízemný stavebný objekt.

Stavebnotechnický popis

Základy sú betonové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic o hrúbke 20 cm. Strop v garáži nie je vyhotovený. Garáž má pultovú strechu s miernym sklonom, ktorá je pokrytá azbestocementovými vlnitými šablónami na oceľovej nosnej konštrukcii. Klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Vonkajšia úprava fasád - vápennocementová hladká omietka je vyhotovená len čiastočne. Vnútorne omietky sú vápenné hladké s maľbami. V garáži je betónová podlaha s cementovým poterom. Okná sú oceľové jednoduché. Dvere sú oceľové. Garážové vráta oceľové, v čase prevedenia miestneho šetrenia nie sú osadené. V garáži je rozvod svetelného a motorického prúdu. Ostatné vnútorné inštalácie nie sú prevedené. Vykurovanie žiadne. Vnútorne vybavenie žiadne. V garáži je montážna jama do 2 m².

Stavba garáže je značne opotrebovaná, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1976

Vek:	2009 - 1976 = 33 r.
Životnosť stavby:	80 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2056
Opotrebenie:	33 r. * 100 % / 80 r. = 41,25 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vysled.
2	Základy a podmurovka			
2.4	bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115	100	115,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
3.2.b	murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
5	Krov			
5.3	pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
6.4	azbestocementové šablóny	350	100	350,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
9.3	vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	20	48,0
10	Vnútoraná úprava povrchov			
10.2	vápenná hladká omietka	185	100	185,0

12	Dvere			
12.6	ocelové alebo drevené zvlakové	105	100	105,0
13	Okná			
13.6	jednoduché drevené alebo ocelové	65	100	65,0
14	Podlahy			
14.5	dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
18	Elektroinštalácia			
18.1	svetelná a motorická - poistkové automaty	270	100	270,0
	Spolu	3315		3123

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
22.4	plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	0	0,0
26	Montážna jama			
26.1	do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435	100	435,0
	Spolu	730		435

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 30,81 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 30,81 = 0,584
Hodnota RU na m² zastavanej plochy dokončeného podlažia:
(3315 + 730 * 0,584) / 30,1260 = 124,19 EUR/m²
Hodnota RU na m² zastavanej plochy nedokončeného podlažia:
(3123 + 435 * 0,584) / 30,1260 = 112,10 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1976

Zastavaná plocha: 5,05 * 6,10 = 30,81 m²

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	124,19 EUR/m ² * 30,81 m ² * 2,121 * 1	8 115,57 EUR
Východisková hodnota:	112,10 EUR/m ² * 30,81 m ² * 2,121 * 1	7 325,51 EUR
Technický stav:	100 % - 41,25 %	58,75 %
Technická hodnota:	58,75 % z 7 325,51 EUR	4 303,74 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 4 303,74 EUR

Dokončenosť stavby: (7 325,51 EUR / 8 115,57 EUR) * 100 % = 90,2649 %

2.3 DROBNÉ STAVBY

2.3.1 Letná kuchyňa - pare. č. 618/2

Za stavbou rodinného domu na pozemku, parcele č. 618/2 bola v roku 1974 vybudovaná vedľajšia stavba letnej kuchyne. Jedná sa o čiastočne podpivničený prízemný stavebný objekt. V pivnici je umiestnená domáca vodárnička. Na prízemí sú tieto miestnosti: letná kuchyňa, špajza a komora.

Stavebnotechnický popis

Osadenie do **terénu bez zvislej izolácie**. Základy sú betonové s vodorovnou izoláciou proti **zemnej vlhkosti**. **Zvislé** nosné konštrukcie v pivnici sú z monolitického betonu, **na prízemí sú** murované z pórobetónových tvárnic. Priečky sú tehlové. Stropy sú trámčekové drevené s rovným podhládom. Krov je hambáľkový pokrytý jednodrážkovými pálenými škridlami bez klampiarskych konštrukcií. Fasádne omietky sú brizolitové. Vnútorne omietky sú vápenné hladké s maľbami. Schody do pivnice sú oceľové **na** oceľových nosníkoch. Okná sú drevené dvojité, dvere sú drevené hladké. Vráta **sú** oceľové. V pivnici je hlinená podlaha. Na prízemí je betónová podlaha **s** poterom. V letnej kuchyni je vybudovaný rozvod studenej vody, rozvod kanalizácie, rozvod svetelného prúdu. Vykurovanie žiadne. Vnútorne vybavenie žiadne.

Súčasný užívateľ prevádza v čase vyhotovenia znaleckého posudku na stavbe letnej kuchyne čiastočnú rekonštrukciu spojenú búracími prácami vo vnútri objektu. Chýbajúce konštrukcie a vybavenie som brala do úvahy pri stupni rozostavanosti objektu.

Stavba letnej kuchyne vyžaduje rozsiahlu opravu a rekonštrukciu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1974

Vek:	2009 - 1974 = 35 r.
Životnosť stavby:	80 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2054
Opotrebenie:	35 r. * 100 % / 80 r. 43,75 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1

1. PODZEMNEPODLAŽIE

(Bod Položka

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m

1.2 bez zvislej izolácie

Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)

3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie

Stropy

4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov

11 Schodisko (podľa materiálu nástupnice)

kovové

13 Okná

13.6 jednoduché drevené alebo oceľové

16 Rozvod vody

16.2 len studenej

í 18	Elektroinštalácia	
:S.i	svetelná a motorická - poistkové automaty	270
L	Spolu	2210

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

) Spolu	0
---------	----------

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 25,6 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 25,6 = 0,703
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 lli: - 0 * 0,703)730,1260 = 73,36 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1974

Zastavaná plocha: 5,40*4,74 = 25,60 m²

Východisková hodnota:	73,36 EUR/m ² *25,60 m ² *2,121*1	3 983,27 EUR
Technický stav:	100 % - 43,75 %	56,25 %
Technická hodnota:	56,25 % z 3 983,27 EUR	2 240,59 EUR

Technická hodnota 1. podzemného podlažia spolu: 2 240,59 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

í Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Vy s led.
2	Základy a podmurovka			
2.4	bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115	100	115,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
3.2.b	murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	80	1004,0
4	Stropy			
4.2	trámčekové s pohľadom	360	100	360,0
5	Krov			
5.2	hambáľkové	470	100	470,0
6	Krytina strechy na krove			
6.2.b	pálené obyčajné jednodrážkové	295	100	295,0
(9)	Vonkajšia úprava povrchov			
í -. 1	brizolit	480	100	480,0
j 10	Vnútoraná úprava povrchov			
	vápenná hladká omietka	185	80	148,0
12	Dvere			
12.4	hladké plné alebo zasklené	150	100	150,0
13	Okná			
13.2	dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275	100	275,0
14	Podlahy			

14.5	dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	100	185,0
16	Rozvod vody			
16.2	len studenej	25	100	25,0
18	Elektroinštalácia			
18.2	len svetelná - poistkové automaty	215	100	215,0
	Spolu	4010		3722

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta			
J22.4	plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295	100	295,0
23	Kanalizácia			
25.4	z kuchyne (1 ks)	30	100	30,0
	Spolu	325		325

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 47,23 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 47,23 = 0,381
Hodnota RU na m² zastavanej plochy dokončeného podlažia:
(4010 + 325 * 0,381) / 30,1260 = 137,22 EUR/m²
Hodnota RU na m² zastavanej plochy nedokončeného podlažia:
(3722 + 325 * 0,381) / 30,1260 = 127,66 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1974

Zastavaná plocha: 9,18*4,74+2,40*1,55 = 47,23 m²

Východisková hodnota dokončeného podlažia:	137,22 EUR/m ² *47,23 m ² *2,121*1	13 745,99 EUR
Východisková hodnota:	127,66 EUR/m ² *47,23 m ² *2,121*1	12 788,32 EUR
Technický stav:	100 % - 43,75 %	56,25 %
Technická hodnota:	56,25 % z 12 788,32 EUR	7 193,43 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 7 193,43 EUR

VYHODNOTENIE

Podlažie	VH po dokončení [EUR]	VH nedok. stavby [EUR]	TH [EUR]
j1. podzemné podlažie	3 983,27	3 983,27	2 240,59
1. nadzemné podlažie	13 745,99	12 788,32	7 193,43
Spolu	17 729,26	16 771,59	9 434,02

Dokončenosť stavby: (16 771,59 EUR / 17 729,26 EUR) * 100 % = 94,5984 %

2.3.2 Hospodárska budova, súp. č. 3396, pare. č. 618/4

Na pozemku, parcele č. 618/4 bola v roku 1976 vybudovaná drobná stavba - hospodárska budova, ktorá pozostáva z 1 nadzemného podlažia, na ktorom sú chlievy pre drobnú hydinu a skladový priestor.

Stavebnotechnický popis

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé r.osné konštrukcie sú murované z pórobetónových tvárnic, priečky sú murované z pálených tehál. Stropy sú trámčekové drevené s dreveným podbitím. Krov je rultový, pokrytý azbestocementovými vlnitými šablónami. Klampiarske konštrukcie i^adne. Úprava fasád vápennocementová hladká omietka. Vnútorne omietky sú **Tápenné** hladké. Podlahy sú betónové s poterom. Okná nie sú. Dvere a vráta sú drevené zvlakové. Stavba je bez vnútorných inštalácií a vykurovania. Vnútorne vybavenie žiadne.

Stavba je opotrebovaná úmerne svojmu veku. Vyžaduje bežnú údržbu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1976

Vek:	2009 - 1976 = 33 r.
Životnosť stavby:	80 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2056
Opotrebenie:	33 r. * 100 % / 80 r. 41,25 %

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

í-ozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.4	bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3-2. c	murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky do 15 cm	605
4	Stropy	
4.3	trámčekové bez pohľadu	205
5	Krov	
Jp.3	pultové	545
	Krytina strechy na krove	
	azbestocementové šablóny	350
9	Vonkajšia úprava povrchov	
I-- ³	vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
.10	Vnútorne úprava povrchov	
[i:. 2	vápenná hladká omietka	185

14	Podlahy	
14.6	hrubé betonové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2390

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Vráta	
II.5	drevené zvlakové (5 ks)	725
	Spolu	725

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 30,51 m²
Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 30,51 = 0,590
Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
 {2390 + 725 * 0,590} / 30,51 = 93,53 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1976

Zastavaná plocha: 3,02*5,10+6,57*2,30 = 30,51 m²

východisková hodnota:	93,53 EUR/m ² *30,51 m ² *2,121*1	6 052,49 EUR
Technický stav:	100 % - 41,25 %	58,75 %
Technická hodnota:	58,75 % z 6 052,49 EUR	3 555,84 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 3 555,84 EUR

2.4 PLOTY

2.4.1 Uličný plot a oplotenie predzáhradky

Pozemok, parcela č. 618/1 je z predu od ulice oplotený plotom vybudovaným v roku 1974. Oplotenie má betonový základ po celej dĺžke. Samotný plot pozostáva z ocelovej tyčoviny v ráme. V oplotení sú osadené plechové plotové vráta a plechové plotové vrátka.

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009-1974 = 35 r.
Životnosť: 40 r.
Opotrebenie: 35 * 100 / 40 = 87,5 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

Dĺžka plotu: 11.10+2*3.30 = 17,70 m
Plošná plocha výplne: 17.7*1.30 = 23,01 m²

č. Pol.	Popis	Počet MJ	Body/ MJ	RU
	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,70m	700	23,24 EUR/m

	Spolu:			23,24 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelověj tyčoviny v ráme	23,01m ²	435	14,4 4 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks

Východisková hodnota:	(17,70m*23,24 EUR/m + 23,01m ² *14,44 EUR/m ² + 1ks*246,80 EUR/ks + 1ks*134,44 EUR/ks)*2,121*1	2 385,81 EUR
Technický stav:	100 % - 87,50 %	12,50 %
Technická hodnota:	12,50 % z 2 385,81 EUR	298,23 EUR

2.4.2 Oplotenie záhrady avinice

Pozemky, parcela č. 619, 620, 621 sú z bočnej strany oplotené plotom vybudovaným v roku 1976. Oplotenie pozostáva zo strojového pletiva na ocelových stĺpoch so základmi okolo stĺpov.

Začiatok užívania: 1976
Vek: 2009-1976 = 33 r.
Životnosť: 35 r.
Opotrebenie: 33 * 100 / 35 = 94,29 %

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

Óžka plotu: ?2.60 m
Pohľadová plocha výplne: 52.6*1.60 = 132,16 m²

r	Popis	Počet MJ	Body/ MJ	RU
	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	82,60m	170	5,64 EUR/m
	Spolu:			5,64 EUR/m
	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	132,16m ²	380	12,61 EUR/m
	Východisková hodnota:	(82,60m*5,64 EUR/m + 132,16m ² *12,61 EUR/m ²)*2,121*1		4 522,82 EUR
	rechnický stav:	100 % - 94,29 %		5,71 %
	[echnická hodnota:	5,71 % z 4 522,82 EUR		258,25 EUR

2.5 STUDNE

2.5.1 Studňa

Na pozemku, parcele č. 618/1 za stavbou rodinného domu bola v roku 1974 vybudovaná kovaná studňa z betónových skruží do hĺbky 8 m, ktorá bola neskôr prehĺbená vrtom z azbestocementových rúr o priemere 200 mm do hĺbky 12,60 m. **£-jdňu** hodnotím ako vŕtanú.

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009-1974 = 35 r.
Životnosť: 100 r.
Opotrebenie studne: $35 * 100 / 100 = 35 \%$

Hĺbka: 12,6 m
Priemer: 200 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

Východisková hodnota:	$(70,21 \text{ EUR/m} * 12,6\text{m}) * 2,121 * 1$	1 876,33 EUR
fTechnický stav:	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota:	65,00 % z 1 876,33 EUR	1 219,61 EUR

2.6 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.6.1 Prípojka vody

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 50 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: 4,60 bm

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu
Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	$4,6 \text{ bm} * 59,09 \text{ EUR/bm} * 2,121 * 1$	576,52 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 576,52 EUR	172,96 EUR

2.6.2 Domáca vodáreň

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 50 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: 1 Ks

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling – podľa výkonu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30, 1260 = 220,74 \text{ EUR/KS}$

Východisková hodnota:	1 Ks*220,74 EUR/Ks*2,121*1	468,19 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
(Technická hodnota:	30,00 % z 468,19 EUR	140,46 EUR

2.6.3 Prípojka kanalizácie

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 80 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 80 = 43,75 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: 14.30 bm

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30, 1260 = 35,19 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	14,3 bm*35,19 EUR/bm*2,121*1	1 067,32 EUR
Technický stav:	100 % - 43,75 %	56,25 %
Technická hodnota:	56,25 % z 1 067,32 EUR	600,37 EUR

2.6.4 Žumpa

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 50 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: $3*3*2.5 = 22,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 52 " 2)

Bod: 2.5. Žumpa - betonová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 EUR/m³ OP

Východisková hodnota:	22,5 m ³ OP*107,88 EUR/m ³ OP*2,121*1	5 148,30 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 5 148,30 EUR	1 544,49 EUR

2.6.5 Prípojka zemného plynu

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: 35 * 100 / 50 = 70,00
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: 3.30 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30, 1260 = 14, 11 EUR/bm

Východisková hodnota:	3,3 bm*14,11 EUR/bm*2,121*1	98,76 EUR
Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 98,76 EUR	29,63 EUR

2.6.6 Elektrická prípojka

Začiatok užívania: 2005
Vek: 2009 - 2005 = 4 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: 4 * 100 / 50 = 8,00 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: 6.30 bm

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.p) kábelová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm
Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 EUR/bm

Počet káblov: 1

Východisková hodnota:	6,3 bm*(10,95 EUR/bm+0*6, 57 EUR/bm)*2,121*1	146,32 EUR
Technický stav:	100 % - 8,00 %	92,00 %
Technická hodnota:	92,00 % z 146,32 EUR	134,61 EUR

2.6.7 Vonkajšie schody

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 50 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: $8 * 1.00 + 1.80 = 9,8 \text{ bm}$ stupňa

Kategória: 10. Vonkajšie a predložné schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 385/30, 1260 = 12,78 EUR/bm stupňa

Východisková hodnota:	9,8 bm stupňa*12,78 EUR/bm stupňa*2,121*1	265,64 EUR
[Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
Technická hodnota:	30,00 % z 265,64 EUR	79,69 EUR

2.6.8 Spevnené plochy

Začiatok užívania: 1974
Vek: 2009 - 1974 = 35 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 50 = 70,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1
Počet merných jednotiek: $4.30 * 4.00 + 2.15 * 4.30 + 7.05 * 1.20 * 2 + 9.05 * 10.05$
134,32 m² ZP

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 260/30, 1260 = 8,63 EUR/m² ZP

Východisková hodnota:	134,32 m ² ZP*8,63 EUR/m ² ZP*2,121*1	2 458,62 EUR
[Technický stav:	100 % - 70,00 %	30,00 %
JTechnická hodnota:	30,00 % z 2 458,62 EUR	737,59 EUR

2.6.9 Prístrešok

Začiatok užívania: 1976
Vek: 2009 - 1976 = 33 r.
Základná životnosť: 50 r.
Opotrebenie vonkajšej úpravy: $33 * 100 / 50 = 66,00 \%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,121

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1

Počet merných jednotiek: $6.57 * 1.90 = 12,48 \text{ m}^2 \text{ zp}$

Kategória: 22. Pergola

Bod: 22.1. Ocel. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota:	$12,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,121 * 1$	1 643,00 EUR
Technický stav:	100 % - 66,00 %	34,00 %
Technická hodnota:	$34,00 \% \text{ z } 1\ 643,00 \text{ EUR}$	558,62 EUR

2.7 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Rodinný dom, súp. č. 870, pare. č. 618/2	104 955,56 EUR	68 221,11 EUR
<u>Garáž, súp. č. 3395, pare. č. 618/3</u>	7 325,51 EUR	4 303,74 EUR
Drobné stavby		
(Letná kuchyňa - pare. č. 618/2	16 771,59 EUR	9 434,02 EUR
(Hospodárska budova, súp. č. 3396, pare. č. €18/4	6 052,49 EUR	3 555,84 EUR
Celkom	22 824,08 EUR	12 989,86 EUR
Ploty		
"iichný plot a oplotenie predzáhradky	2 385,81 EUR	298,23 EUR
oplotenie záhrady	4 522,82 EUR	258,25 EUR
Celkom	6 908,63 EUR	556,48 EUR
Studňa	1 876,33 EUR	1 219,61 EUR
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	576,52 EUR	172,96 EUR
Domáca vodáreň	468,19 EUR	140,46 EUR
Prípojka kanalizácie	1 067,32 EUR	600,37 EUR
Žiňpa	5 148,30 EUR	1 544,49 EUR
Prípojka zemného plynu	98,76 EUR	29,63 EUR
Elektrická prípojka	146,32 EUR	134,61 EUR
onkajšie schody	265,64 EUR	79,69 EUR
ivnené plochy	2 458,62 EUR	737,59 EUR
Prístrešok	1 643,00 EUR	558,62 EUR
Celkom	11 872,67 EUR	3 998,42 EUR
Spolu:	155 762,78 EUR	91 289,22 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Rodinný dom, súp. č. 870, pare. č. 618/2	33 360,12
Garáž, súp. č. 3395, pare. č. 618/3	2 104,53
Drobné stavby	
Letná kuchyňa - pare. č. 618/2	4 613,24
Hospodárska budova, súp. č. 3396, pare. č. 618/4	1 738,81
Spolu	6 352,04
Ploty	
Uličný plot a oplotenie predzáhradky	145,83
Oplotenie záhrady	126,28
Spolu	272,12
Studňa	596,39
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	84,58
Domáca vodáreň	68,68
Prípojka kanalizácie	293,58
Žumpa	755,26
Prípojka zemného plynu	14,49
Elektrická prípojka	65,82
Vonkajšie schody	38,97
Spevnené plochy	360,68
Prístrešok	273,17
Spolu	1 955,23
POZEMKY	
Zastavaná plocha - pare. č. 61E 1	2 064,96
Zastavaná plocha - pare. č. 61E 2	1 125,69
Zastavaná plocha - pare. č. 61E 3	222,27
Zastavaná plocha - pare. č. 61E 4	215,10
Záhrada - pare. č. 619	3 869,73
Záhrada - pare. č. 621	2 536,02
Vinica - pare. č. 620	1 618,50
Spolu pozemky	11 652,27
Spolu VŠH	56 292,70
Zaokrúhlene	56 300,00
SKK	1 696 093,80

Slovom:

<

Päťdesiatšesťtisícristc E_r

A / /

Konverzný kurz 1 EUR = 136,7603 SKK 07vN. /

V Hurbanove dňa 16.3.2022, Ing. Helena Botlárová