

Znalec: Ing. Viliam Berešík, Antona Bielka 58, 010 09 Žilina, evidenčné číslo: 910224,
č. t. 0948 278978

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina,
IČO: 36 421 561

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 11.08.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 816 na parcele číslo 782
s príslušenstvom a pozemku C KN parcelné číslo 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec,
okres Čadca pre účel dražby a uzatvorenia záložnej zmluvy

Dátum vyhotovenia:	21. augusta 2017
Počet listov (z toho príloh):	37 (z toho 10 listov príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení:	4 + CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Na základe objednávky zo dňa 11.08.2017 úlohou súdneho znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 816 na parcele číslo 782 s príslušenstvom a pozemku C KN parc. č. 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca pre účel zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy.

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Tibor Bátory, so sídlom kancelárie A. Kmeťa 19, 010 01 Žilina, značka správcu: S 1170 ako správca konkurznej podstaty úpadcu: Peter Kubišta, rod. Kubišta, "v konkurze", nar. 07.05.1978, bytom Svrčinovec 816, 023 12 Svrčinovec.

2. Dátum vyžiadania posudku: 11. augusta 2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15. augusta 2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21. augusta 2017

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- * Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.08.2017.
- * Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 11.08.2017.

5.2 Získané znalcom:

- * Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 361, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca zo dňa 14.08.2017 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca zo dňa 20.08.2017 vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR.
- * Čestné prehlásenie o veku stavby rodinného domu s. č. 816 vo Svrčínovci zo dňa 15.08.2017.
- * Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby rodinného domu s. č. 816 a drobnej stavby na parc. č. 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca.
- * Fotografie nehnuteľností na pozemku C KN parc. č. 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007, 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z. a 254/2010 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Účelom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Ing. Tibor Bátor, so sídlom kancelárie A. Kmeťa 19, 010 01 Žilina, značka správcu: S 1170 ako správca konkurznej podstaty úpadcu: Peter Kubišta, rod. Kubišta, " v konkurze ", nar. 07.05.1978, bytom Svrčinovec 816, 023 12 Svrčinovec.

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

Uzatvorenie záložnej zmluvy s následným zápisom do katastra nehnuteľností.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení nehnuteľnosti boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľného majetku je postup výpočtu podľa "Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", ktoré vypracovala Žilinská univerzita, USI Žilina. Znalecký posudok je vypracovaný programovým vybavením HYPO. 13.5, ktoré vypracovala spol. KROS s.r.o. Žilina. Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Kombinovaná metóda je váhovým priemerom výnosovej a technickej hodnoty stavieb, ktorá je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v materiáloch USI Žilina. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je možné, pretože rodinný dom s. č. 816 s príslušenstvom nie je v prenájme teda nie je schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Ako najvhodnejšia metóda na výpočet všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov je metóda polohovej diferenciacie.

Na stanovenie východiskovej hodnoty stavby rodinného domu, drobnej stavby a príslušenstva sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb"

(ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží. Podlažie sa ohodnotí tak, že zastavaná plocha podlažia sa vynásobí vytvorenými rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č. 1. Všeobecná hodnota drobnej stavby sa vypočíta podľa vzťahu: $VH = M (RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_k \cdot k_m)$, kde

M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_{zp} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_{vp} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby

k_k - koeficient konštrukčno - materiálovej charakteristiky

k_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na jednotky m². Sú vypočítané podľa STN 73 4055. Základná plocha sa vypočíta ako súčet plochy jednotlivých podlaží upravených podľa charakteristík uvedených v prílohách č. 1 a č. 3. Všeobecná hodnota vonkajších úprav sa vypočíta podľa prílohy č. 8 tejto metodiky. Hodnota za mernú jednotku uvedená v prílohe sa vynásobí skutočným počtom merných jednotiek.

Východisková hodnota sa upraví koeficientom cenovej úrovne podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2017 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv.

Všeobecná hodnota stavieb je východisková hodnota stavieb znížená o primerané opotrebenie a upravená koeficientom stanoveným podľa predajnosti nehnuteľností.

Všeobecná hodnota pozemkov, ktorá je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Všeobecná hodnota pozemku je súčinom východiskovej hodnoty na 1 m² podľa tabuľky pre obec s počtom obyvateľov do 5000 a počtu m² podľa vlastníckeho dokladu a koeficientov určujúcich všeobecnú situáciu, intenzitu využitia, dopravných vzťahov, polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 316 v k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Žilina zo dňa 14.08.2017. Výpis z listu vlastníctva je v prílohe č. 2 znaleckého posudku:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo 782 zastavané plochy a nádvoria o výmere o výmere 505 m².

Stavby:

Rodinný dom s. č. 816 na parc. č. 782.

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1. Kubišta Peter nar. 07.05.1978, 231 23 Svrčinovec 816, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Poznámka:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a. s., so sídlom Hodžova 11, 010 01 Žilina, IČO: 31 575 951 (CKN 782 a rodinný dom s. č. 816 na parcele CKN 782) - 555/14.

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. V 3353/2012 z 29.11.2012 - 447/2012.

C. Ďarchy:

Por. č.:

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prima banka Slovensko, a. s., so sídlom Hodžova 11, 010 01 Žilina, IČO: 31 575 951 podľa zmluvy č. V 384/2013 zo 16.04.2013 - 102/2013.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka na mieste samom bola spojená s miestnym šetrením a bola vykonaná dňa 15.08.2017 na základe objednávky a výzvy zadávateľa. Potrebné informácie k predmetným nehnuteľnostiam boli zabezpečené vlastníkom nehnuteľností a súdnym znalcom. Iné doklady sa nezachovali. Zameranie stavby bolo vykonané dňa 15.08.2017. Fotografie nehnuteľnosti boli vyhotovené v čase obhliadky.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá, pretože sa nezachovala. Rozmery jednotlivých podlaží stavby rodinného domu, drobnej stavby, plotu a vonkajších úprav boli zamerané na mieste samom a sú v nákresoch, ktoré sú v prílohách znaleckého posudku. Vek stavby rodinného domu je určený na základe potvrdenia čestného prehlásenia p. Kubištu.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie popisných a geodetických údajov so skutkovým stavom:

V znaleckom posudku sú hodnotené nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch C KN parc. č. 782 v k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Pozemok a stavba rodinného domu sú evidované v popisných údajoch katastra na liste vlastníctva č. 361. Parcela registra "C" evidované na katastrálnej mape parcelné číslo 782 je zastavaná plocha a nádvorie o výmere 505 m². Na parcele číslo 782 je postavená stavba rodinného domu s. č. 816, drobná stavba a príslušenstvo. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Svrčinovec. Uvedené nehnuteľností sú evidované v geodetických údajoch na katastrálnej mape pre katastrálne územie Svrčinovec.

Vlastníkom nehnuteľností je Kubišta Peter, nar. 07.05.1978, bytom Svrčinovec 816. Tituly nadobudnutia nehnuteľností sú zapísané v katastri nehnuteľností a na liste vlastníctva č. 361. Nehnuteľností sú zaťažené ťarchami tak ako sú zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 361.

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

(podľa LV č. 361)

Stavby:

1. Rodinný dom s. č. 816 na parc. č. 782, Svrčinovec
 2. Drobná stavba na parc. č. 782, Svrčinovec
 2. Oplotenie na parc. č. 782, Svrčinovec
 2. Vonkajšie úpravy na parc. č.782, Svrčinovec
- prípojka vody
 - kanalizačná prípojka
 - plynová prípojka
 - prípojka NN
 - spevnené plochy betónové

Pozemky:

1. Parcelné číslo 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca.

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

Nie sú známe.

2. Výpočet všeobecnej hodnoty

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 816, Svrčinovec

POPIS STAVBY:

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom je dvojpodlažný s podkrovím, podpivničený, murovaný so sedlovou strechou. Rodinný dom je samostatne postavený v uličnej zástavbe. Rodinný dom je postavený na rovinatom pozemku, v obytnej časti obce Svrčinovec. Má samostatný vstup priamo z nádvorja na prízemie a vjazdom do suterénu cez garážové vráta. Prístup k pozemku a k rodinnému domu je z miestnej cesty. Ku rodinnému domu sú vybudované prípojky vody, plynu, NN, telefónu a kanalizačná prípojka. Rodinný dom bol postavený v roku 1978, odkedy je využívaný na bývanie. Vstup so zádverím a WC je z časti podpivničená, má rovnú strechu s jednoplášťovou úpravou strechy.

Dispozičné riešenie:

Dom je rozdelený na jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a podkrovie.

1. PP - suterén obsahuje: chodbu, schody na prízemie, garáž, práčovňu, kotolňu, sklad paliva, sklad zeleniny, východ do záhrady.
1. NP - prízemie obsahuje: vstup so schodmi, zádverie, WC, chodbu, schody na podkrovie, kúpeľňu, kuchyňu, špajzu, tri izby.
2. NP - podkrovie obsahuje: chodbu, kuchyňu, tri izby, povalový priestor.

Technické riešenie:

Základové konštrukcie sú z monolitických, betónových základových pásoch s vodorovnou a zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Obvodové steny suterénu sú z väčšej časti betónové, hrúbka stien je do 450 mm. Steny majú zvislú izoláciu po úroveň terénu. Zvislé konštrukcie 1. a 2. NP sú murované z tehloblokov a tehál. Hrúbka stien je 380 a 300 mm. Deliace konštrukcie sú murované priečky z tehál. Hrúbka priečok je 100, 125 a 150 mm. Strop nad 1. PP a 1. NP je železobetónový monolitický. Nad podkrovím je drevený, trámový so spodným záklopom. Strecha je sedlová. Krytina na krove sú azbestocementové šablóny na debnení. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Steny sú plošne stužené železobetónovými vencami. Preklady nad dvernými a okennými otvormi sú železobetónové, monolitické. Schody do suterénu sú betónové, jednotlivé stupne sú betónové. Schody na podkrovie sú betónové, stupne sú betónové pokryté PVC. Vnútorňa úprava povrchov je vápennou, štukovou omietkou. Vonkajšie povrchové úpravy majú na stenách brizolit. Na úrovni 1. PP nad úrovňou okolitého terénu je sokel omietnutý vápennocementovou omietkou.

1. PP - Suterén:

Okná sú plastové, zdvojené s izolačným dvojsklom vymenené v roku 2005. Dvere sú plné v oceľovej zárubni. Podlahy sú v prevažnej časti z vyhladenej betónovej mazaniny. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom na tuhé palivo od roku 1998. Rozvody sú oceľovými rúrkami. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená poistkovými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini, ktorá je umiestnená na prízemí. Rozvod zemného plynu je ku plynovému sporáku na prízemie. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobník teplej vody nainštalovaný v roku 2013 a elektrický zásobník teplej vody. Vybavenie suterénu: 1 x plynový kotol, 1 x kotol na tuhé palivo.

1. NP - Prízemie:

Okná sú drevené, doskové s dvojitým zasklením. Vstupné dvere sú drevené, presklené, vnútorné dvere sú drevené, plné hladké v drevených, zárubniach. Podlahy sú pokryté dlažkovicou, v zádverí, vo WC a v kúpeľni je na podlahách keramická dlažba. V kuchyni pri kuchynskej linke a sporáku a v kúpeľni je keramický obklad. Vykurovanie je ústredné, s vlastným kotlom v suteréne, rozvody sú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá sú liatinové, rebrové radiátory. Rozvody studenej a teplej vody sú v oceľových rúrkach, izolovaných, zdrojom teplej vody je elektrický zásobník teplej vody umiestnený v kúpeľni. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená poistkovými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini umiestnenej na stene pri vstupe do domu. Kanalizačný odpad je z kuchyne, z kúpeľne a z WC v plastovom potrubí. Rozvod zemného plynu je ku plynovému sporáku.

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka dĺžky 280 cm, smaltový drez, vodovodná batéria páková, plynový sporák od roku 2013. Vybavenie v kúpeľni: umývadlom, plechová vaňa, vodovodné batérie 2 x. Vybavenie WC: splachovacie WC COMBI.

2. NP - Podkrovie:

Okná sú plastové s dvojitým zasklením od roku 2005. Vnútorné dvere sú drevené, plné hladké v oceľových, zárubniach. Podlahy sú pokryté dlažkovicou, Vykurovanie je ústredné, rozvody sú oceľovými rúrkami, izolovanými, vyhrievacie telesá sú plechové, rebrové radiátory. Elektroinštalácia je svetelná. Svetelná je rozdelená na svetelný a zásuvkový okruh. Elektroinštalácia je istená poistkovými ističmi umiestnenými v rozvodnej skrini na prízemí. Vybavenie kuchyne: kuchynská linka na báze dreva dl. 180 cm, drez smaltový, vodovodná batéria.

Na stavbe rodinného domu bola v rokoch 1998 vykonaná oprava a modernizácia. Lokálne vykurovanie bolo vymenené za ústredné. V suteréne bol osadený kotol vykurovania na tuhé palivo a elektrický zásobník teplej vody. Na prízemí bola vymenená kuchynská linka a plynový sporák. Rekonštrukciou je predĺžená životnosť stavby.

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	1978	10,50*10,20+7,00*2,25	122,85	120/122,85=0,977
2. NP	1978	10,50*10,20+2,25*10,20	130,05	120/130,05=0,923
1. Podkrovie	1978	1,2*(3,00*4,00+3,00*4,00+5,52*6,55)	72,19	120/72,19=1,662

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL':

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
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
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3 2x40	80
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2 2x30	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj., s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ, a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6025

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
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 (2	130

	ks)	
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
40	Vnútorné obklady	
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	420

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske 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 4x65	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
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)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6095

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
35	Zdroj vykurovania	
	35.1. a kotol ústredného vykurovania na plyn , naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	154
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1049

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1. e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	710
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové , stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické , prefabrikované a keramické	1040

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3 2x40	80
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4045

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
	Spolu	139

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,395$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6025 + 420 * 0,977)/30,1260$	213,61
2. NP	$(6095 + 1049 * 0,923)/30,1260$	234,46
1. Podkrovie	$(4045 + 139 * 1,662)/30,1260$	141,94

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia analytickou metódou.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,71	27,00	2,08
2	Zvislé konštrukcie	19,12	36,00	6,88
3	Stropy	16,71	36,00	6,02
4	Zastrešenie bez krytiny	3,70	40,00	1,48
5	Krytina strechy	4,31	80,00	3,45

6	Klmpiarske konštrukcie	0,74	33,00	0,24
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,43	58,00	3,73
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,81	60,00	1,69
9	Vnútorné keramické obklady	1,36	65,00	0,88
10	Schody	2,25	40,00	0,90
11	Dvere	2,17	50,00	1,09
12	Vráta	0,46	65,00	0,30
13	Okná	8,52	15,00	1,28
14	Povrchy podláh	3,46	58,00	2,01
15	Vykurovanie	8,71	48,00	4,18
16	Elektroinštalácia	4,79	48,00	2,30
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,75	55,00	0,96
19	Vnútorná kanalizácia	0,22	55,00	0,12
20	Vnútorný plynovod	0,44	50,00	0,22
21	Ohrev teplej vody	0,79	15,00	0,12
22	Vybavenie kuchýň	2,68	50,00	1,34
23	Hygienické zariadenia a WC	0,66	75,00	0,50
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,21	87,00	0,18
	Opotrebenie			41,95%
	Technický stav			58,05%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	213,61 €/m ² *122,85 m ² *2,395*0,95	59 707,08
Technická hodnota	58,05% z 59 707,08	34 659,96
2. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	234,46 €/m ² *130,05 m ² *2,395*0,95	69 375,84
Technická hodnota	58,05% z 69 375,84	40 272,68
1. Podkrovie z roku 1978		
Východisková hodnota	141,94 €/m ² *72,19 m ² *2,395*0,95	23 313,69
Technická hodnota	58,05% z 23 313,69	13 533,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	59 707,08	34 659,96
2. nadzemné podlažie	69 375,84	40 272,68
1. podkrovné podlažie	23 313,69	13 533,60
Spolu	152 396,61	88 466,24

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba na parcele číslo 782, Svrčinovec

POPIS STAVBY:

Drobná stavba je postavená pri rodinnom dome a je využívaná na chov drobnej hydiny. Bola postavená v roku 1979. Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, so sedlovou strechou. Na prízemí je jedná miestnosť, do ktorej je prístup priamo z dvora. Elektrická inštalácia je svetelná napojená na rozvádzač v rodinnom dome.

Technický popis:

Základové pasy a podmurovka sú betónové, izolácia proti vode a zemnej vlhkosti je vodorovná. Základová doska je betónová s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie sú murované z tehál, hrúbka obvodových stien je 250 mm. Strop je drevený, trámový, s dreveným záklopom. Krov je sedlový, krytina je z azbestocementových šablón, ktoré sú na debnení. Vonkajšia úprava povrchov je z brizolitovej omietky. Vnútorne omietky na stenách sú hrubé, vápenné. Elektroinštalácia je svetelná. Vstup je cez drevené, zvlakové dvere. Podlaha je z betónovej mazaniny.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované.

MERNÉ JEDNOTKY:

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1979	5,22*4,00	20,88	18/20,88=0,862

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE:

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové , manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65

14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4725

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4725 + 0 * 0,862)/30,1260$	156,84

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	38	42	80	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$156,84 \text{ €/m}^2 * 20,88 \text{ m}^2 * 2,395 * 0,95$	7 451,03
Technická hodnota	$52,50\% \text{ z } 7 451,03$	3 911,79

2.2.2 Plot od cesty na parc. č. 782

Plot sa nachádza na parcele číslo 782 a oddeľuje pozemok od miestnej cesty. Plot má základy a podmurovku betónovú, plotové dielce sú z ocelevej tyčoviny v rámoch. V plote sú osadené plotové vráta a vrátka, ktoré sú zhotovené z materiálov ako plot. Oceleové časti sú opatrené náterom. Dĺžka plota je 9,40 m, bol zhotovený v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť plota je určená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	9,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,40m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,04m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			

a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
------------------	------	------	-------------

Dĺžka plotu: 9,40 m
 Pohľadová plocha výplne: $9,4 * 1,60 = 15,04 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od cesty parc. č. 782, Svrčinovec	1978	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,40\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 15,04\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,395 * 0,95$	3 077,57
Technická hodnota	22,00 % z 3 077,57 €	677,07

2.2.3 Plot od suseda na parc. č. 782

Plot sa nachádza na parcele číslo 782 a oddeľuje pozemok od susedného pozemku C KN parc. č. 780, 781, Svrčinovec.. Plot má základy betónové, na zabetónovaných oceľových stĺpkoch je strojové pletivo. Oceľové časti sú opatrené náterom. Dĺžka plotu je 41,90 m, bol zhotovený v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť plotu je určená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2 ex Inžinierske stavby.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	41,90m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	67,04m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 41,90 m
 Pohľadová plocha výplne: $41,90 * 1,60 = 67,04 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od suseda na parc. č. 782, Svrčinovec	1978	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(41,90\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 67,04\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,395 * 0,95$	4 138,98
Technická hodnota	2,50 % z 4 138,98 €	103,47

2.2.4 Plot na parc. č. 782 od železničnej trate

Plot sa nachádza na parcele číslo 782 a oddeľuje pozemok od susedného pozemku C KN parc. č. 2900/1, na ktorom je železničná trať. Plot má základy betónové, podmurovku betónovú, na zabetónovaných oceľových stĺpkoch je strojové pletivo. V plote sú osadené plotové vrátka. Oceľové časti sú opatrené náterom. Dĺžka plota je 15,70 m, bol zhotovený v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť plota je určená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky alebo betónové	31,40m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15,70 m
 Pohľadová plocha výplne: $15,70 * 2,00 = 31,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. č. 782 od železničnej trate, Svrčinovec	1978	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 31,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,395 * 0,95$	3 122,92
Technická hodnota	2,50 % z 3 122,92 €	78,07

2.2.5 Plot od predzáhrady na parc. č. 782

Plot sa nachádza na parcele číslo 782 a rozdeľuje pozemok na predzáhradu. Je pri vjazde do garáže. Plot má základy a podmurovku betónovú, plotové dielce sú z oceľovej tyčoviny v rámoch. Oceľové časti sú opatrené náterom. Dĺžka plota je 8,05 m, bol zhotovený v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť plota je určená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,05m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,05m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	14,49m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 8,05 m
 Pohľadová plocha výplne: 8,05*1,80 = 14,49 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od predzáhrady na parc. č. 782, Svrčinovec	1978	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,05m * 53,98 €/m + 14,49m^2 * 14,44 €/m^2) * 2,395 * 0,95$	1 464,75
Technická hodnota	22,00 % z 1 464,75 €	322,25

2.2.6. Prípojka vody na parc. č. 782

Prípojka vody sa nachádza na parcele číslo 782 pred rodinným domom. Je napojená na obecný vodovod, ktorého rozvody sú v miestnej komunikácii. Ocelové rúry sú izolované a sú uložené v ryhe v hĺbke cca 100 cm a zasypané. Dĺžka prípojky je 8,40 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť vodovodnej prípojky je určená na 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
 Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu
 Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
 Počet merných jednotiek: 8,40 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody na parc. č. 782	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,395 * 0,95$	1 141,95
Technická hodnota	35,00 % z 1 141,95 €	399,68

2.2.7 Kanalizačná prípojka na parc. č. 782

Kanalizačná prípojka sa nachádza na parcele číslo 782 za rodinným domom. Odvádza splaškové odpadové vody z WC do vlastnej žumpy. Kameninové potrubie DN 125 mm je uložené v ryhe v hĺbke cca 80 cm a zasypané. Dĺžka prípojky je 3,00 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť kanalizačnej prípojky je určená na 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,395$
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 na parc. č. 782	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,395 * 0,95$	208,46
Technická hodnota	35,00 % z 208,46 €	72,96

2.2.8 Žumpa na parc. č. 782

Kanalizačná prípojka sa nachádza na parcele číslo 782 za rodinným domom. Odvádza splaškové odpadové vody z WC do vlastnej žumpy. Žumpa sa nachádza pod okolitým upraveným terénom. konštrukcia je betónová, monolitická, vstup je riešený oceľovým poklopom osadeným v strope. Rozmery žumpy sú 3,50x3,00x2,00 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť žumpy je určená na 80 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$3,50 * 3,00 * 2,00 = 21 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,395$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. č. 782	1978	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,395 * 0,95$	5 154,53
Technická hodnota	$51,25 \% \text{ z } 5 154,53 \text{ €}$	2 641,70

2.2.9 Kanalizačná prípojka na odpad z kúpeľne na parc. č. 782

Kanalizačná prípojka sa nachádza na parcele číslo 782 za rodinným domom. Odvádza splaškové odpadové vody z kúpeľne a kuchyne do vlastnej žumpy. Kameninové potrubie DN 125 mm je uložené v ryhe v hĺbke cca 100 cm a zasypané. Dĺžka prípojky je 6,500 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť kanalizačnej prípojky je určená na 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,395$
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 na odpad z kúpeľne na parc. č. 782	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,395 * 0,95$	451,66
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 451,66 \text{ €}$	158,08

2.2.10 Žumpa pre splašky z kúpeľne na parc. č. 782

Kanalizačná prípojka sa nachádza na parcele číslo 782 za rodinným domom. Odvádza splaškové odpadové vody z kúpeľne a z kuchyne do vlastnej žumpy. Žumpa sa nachádza pod okolitým upraveným terénom. Konštrukcia je betónová, monolitická, vstup je riešený oceľovým poklopom osadeným v strope. Rozmery žumpy sú 4,00x3,00x2,00 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť žumpy je určená na 80 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$4,00 * 3,00 * 2,00 = 24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,395$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa pre splašky z kúpeľne na parc. č. 782, Svrčinovec	1978	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	24 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,395 * 0,95	5 890,90
Technická hodnota	51,25 % z 5 890,90 €	3 019,09

2.2.11 Plynová prípojka na parc. č. 782

Prípojka vody sa nachádza na parcele číslo 782 od miestnej cesty. Prípojka je napojená na hlavný rozvod STP, ktorý je v ceste. Na plote je osadená meracia skriňa a HÚP. Oceľové potrubie DN 25 mm je izolované uložené v ryhe v hĺbke cca 80 cm a zasypané. Dĺžka prípojky je 11,20 m. Bola zhotovená v roku 1998, pri bežnej údržbe životnosť vodovodnej prípojky je určená na 40 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

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 €/bm
Počet merných jednotiek:	11,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,395
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 [%]
Plynová prípojka na parc. č. 782	1998	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,2 bm * 14,11 €/bm * 2,395 * 0,95	359,56
Technická hodnota	52,50 % z 359,56 €	188,77

2.2.12 Elektrická prípojka NN na parc. č. 782

Elektrická prípojka NN sa nachádza na parcele číslo 782 a vychádza s podporného bodu - betónového stĺpa, ktorý je vedľa cesty. Zaústená je do domového rozvádzača, ktorý je umiestnený pri vchode do rodinného domu s. č. 816. V rozvádzači je hlavný istič a elektromer. Prípojka je zriadená vzdušným káblom AL 4*16 mm*mm. Dĺžka prípojky je 15,50 m. Bola zhotovená v roku 1998, pri bežnej údržbe životnosť prípojky je určená na 30 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.d) kábová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,78 €/bm
Počet merných jednotiek:	15,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN na parc. č. 782	1998	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,395 * 0,95$	339,62
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 339,62 \text{ €}$	124,54

2.2.13 Spevnená plocha na vstupe ku vchodu do RD s. č. 816

Betónová spevnená plocha je od cesty po vstup do rodinného domu s. č. 816. Nachádza sa na parcele číslo 782 od miestnej cesty. Na upravenom podklade je betónová plocha hr. cca 10 cm. Spevnená plocha má rozmery je 10,70x1,20 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť betónovej plochy je určená na 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ:

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: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,70 * 1,20 = 12,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,395$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na vstupe ku vchodu do RD s.č. 816	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA:

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,84 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,395 * 0,95$	252,12
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 252,12 \text{ €}$	88,24

2.2.14 Spevnená plocha na vjazde do garáže na parc. č. 782

Betónová spevnená plocha je od cesty po vstup do garáže, ktorá je v suteréne rodinného domu s. č. 816. Nachádza sa na parcele číslo 782 od miestnej cesty. Na upravenom podklade je betónová plocha hr. cca 15 cm. Spevnená plocha má rozmery je 7,80x2,25 m. Bola zhotovená v roku 1978, pri bežnej údržbe životnosť betónovej plochy je určená na 60 rokov.

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

Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	330/30,1260 = 10,95 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	7,80*2,25 = 17,55 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,395
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV:

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnená plocha na vjazde do garáže na parc. č. 782, Svrčinovec	1978	39	21	60	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	17,55 m ² ZP * 10,95 €/m ² ZP * 2,395 * 0,95	437,24
Technická hodnota	35,00 % z 437,24 €	153,03

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 816	152 396,61	88 466,24
Drobná stavba na parcele číslo 782	7 451,03	3 911,79
Plot od cesty parc. č. 782	3 077,57	677,07
Plot od suseda na parc. č. 782	4 138,98	103,47
Plot na parc. č. 782 od železničnej trate	3 122,92	78,07
Plot od predzáhrady na parc. č. 782	1 464,75	322,25
Prípojka vody na parc. č. 782	1 141,95	399,68
Kanalizačná prípojka na parc. č. 782	208,46	72,96
Žumpa na parc. č. 782	5 154,53	2 641,70
Kanalizačná prípojka na odpad z kúpeľne na parc. č. 782	451,66	158,08
Žumpa pre splašky z kúpeľne na parc. č. 782	5 890,90	3 019,09
Plynová prípojka na parc. č. 782	359,56	188,77
Elektrická prípojka NN na parc. č. 782	339,62	124,54
Spevnená plocha na vstupe ku vchodu do RD s.č. 816	252,12	88,24
Spevnená plocha na vjazde do garáže na parc. č. 782	437,24	153,03
Celkom:	185 887,90	100 404,98

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Rodinný dom je dvojpodlažný s podkrovím, podpivničený, murovaný so sedlovou strechou. Rodinný dom je samostatne postavený v uličnej zástavbe. Nachádza sa v zastavanom území obce Svrčinovec, ktorá je v okrese Čadca. Rodinný dom je postavený na rovinatom pozemku, v obytnej časti obce Svrčinovec. Prístup k pozemku a k rodinnému domu je z miestnej cesty, ktorá je asfaltová. Ku rodinnému domu sú vybudované prípojky vody, plynu, NN a kanalizačná prípojka. Rodinný dom bol postavený v roku 1978, odkedy je využívaný na bývanie. Rodinný dom je využívaný na celoročné bývanie jednej rodiny. Od centra obce je rodinný dom vzdialený približne 0,5 km. Dopravné spojenie s okresným mestom Čadca je autobusom a vlakom. V obci Svrčinovec sú vybudované potrebné siete, technická a občianska vybavenosť. Obec Svrčinovec sa nachádza v turistickej oblasti, v blízkosti sú hranice s Českou republikou a Poľskou

republikou.. V obci je obecný úrad, kostol, penzióny, základná škola, škôlka, detské jasle, obchodná sieť, dom kultúry, pobočka banky, lekár. V okrese Čadca je nezamestnanosť do 15 %.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

Rizika spojené s využívaním nehnuteľností sú zapísané na liste vlastníctva č.361. Iné rizika nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu, veľkosť nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov, celkový stav stavieb je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou ohodnocovaných stavieb a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných stavieb v danom mieste a čase).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,100	8	8,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50

7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,550	9	4,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,650	6	9,90
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,550	7	3,85
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,550	9	4,95
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			180	137,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 137,09 / 180$	0,762
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 100\ 404,98 \text{ €} * 0,762$	76 508,59 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok C KN parcelné číslo 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca

POPIS:

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Svrčinovec na parcele číslo 782. Na pozemku je postavený rodinný dom s. č. 816, drobná stavba a príslušenstvo. Prístup na pozemok a k rodinnému domu je priamo z miestnej ulice, ktorá je spevnená. Od centra obce je rodinný dom vzdialený približne 0,50 km.

Dopravné spojenie s okresným mestom Čadca je autobusom. Čas trvania jazdy osobným autom do Čadce je do 15 minút. Lokalita je vyhladávaným obytným satelitom obce, pretože sú tu vybudované potrebné siete, technická a občianska vybavenosť. Obec Svrčinovec sa nachádza v turistickej oblasti Slovenska. V susedstve katastra obce sa nachádza Česká republika a Poľská republika. V obci je vyhovujúca technická a občianska vybavenosť. V obci je obecný úrad, kostol, penzióny, základná škola, škôlka, detské jasle, obchodná sieť, dom kultúry, zdravotné stredisko. Na pozemku sa nachádzajú vodovodná prípojka, plynová prípojka, elektrická prípojka NN, kanalizačná prípojka ale aj kanalizácia do vlastnej žumpy. V okrese Čadca je nezamestnanosť do 15 %.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
782	zastavané plochy a nádvoria	505,00	505,00	1/1	505,00

Obec:

Svrčinovec

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k _{PD} koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k _P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU:

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 3,00 * 0,90	3,4117
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 3,32 €/m ² * 3,4117	11,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 505,00 m ² * 11,33 €/m ²	5 721,65 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou je stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 816 na parcele číslo 782 s príslušenstvom a pozemku C KN parc. č. 782, k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 76 508,59 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 721,65 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 816, Svrčinovec	67 411,27
Drobná stavba na parcele číslo 782, Svrčinovec	2 980,78
Plot od cesty parc. č. 782	515,93
Plot od suseda na parc. č. 782	78,84
Plot na parc. č. 782 od železničnej trate	59,49
Plot od predzáhrady na parc. č. 782	245,55
Prípojka vody na parc. č. 782	304,56
Kanalizačná prípojka na parc. č. 782	55,60
Žumpa na parc. č. 782	2 012,98
Kanalizačná prípojka na odpad z kúpeľne na parc. č. 782	120,46
Žumpa pre splašky z kúpeľne na parc. č. 782	2 300,55
Plynová prípojka na parc. č. 782	143,84
Elektrická prípojka NN na parc. č. 782	94,90
Spevnená plocha na vstupe ku vchodu do RD s.č. 816	67,24
Spevnená plocha na vjazde do garáže na parc. č. 782	116,61
Spolu stavby	76 508,59
Pozemky	
Pozemok C KN parcelné číslo 782, k.ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca - parc. č. 782 (505 m ²)	5 721,65
Spolu VŠH	82 230,24
Zaokrúhlená VŠH spolu	82 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **82 200,00 €**
 Slovom: **Osemdesiatdvatisícdeväťsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Rizika spojené s využitím predmetných nehnuteľností sú zapísané ako ťarchy v liste vlastníctva č. 361.

Žilina dňa 21.8.2017

Ing. Viliam Berešík

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|---------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11. 08. 2017 | list č. 1 - 2 |
| 2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 11.08.2017 | č. 3 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 361, k. ú. Svrčinovec zo dňa 14.08.2017 | č. 4 |
| 4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 782, k. ú. Svrčinovec zo dňa 09.08.2017 | č. 5 |
| 5. Čestné prehlásenie o veku stavby rodinného domu s. č. 816 vo Svrčinovci zo dňa 15.08.2017 | č. 6 |
| 6. Náskres skutkového stavu stavby rodinného domu s. č. 816 a drobnej stavby na parc. č. 782,
k. ú. Svrčinovec | č. 7 |
| 7. Fotografie nehnuteľností na pozemku C KN parc. č. 782, k. ú. Svrčinovec | č. 8 - 9 |
| 8. Fotografia širších vzťahov v obci Svrčinovec | č. 10 |

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910224 zo dňa 17.12.2001 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 13 00 Poruchy stavieb, 37 10 02 Oceňovanie nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca: 910224.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 34/2017.