

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 5090819 zo dňa 2.6.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 107/2020

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Filip Ďurajda, so sídlom Uhoľná 9, 010 01 Žilina, IČO: 51 639 050, ako správca úpadcu Peter Štrbák "v konkurze", nar. 19.11.1975, bytom Rakša 56, 039 01 Rakša.

Počet strán (z toho príloh): 38 (12)

Počet vyhotovení: 4+1archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, .

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Filip Ďurajda, so sídlom Uhoľná 9, 010 01 Žilina, IČO: 51 639 050, ako správca úpadcu Peter Štrbák "v konkurze", nar. 19.11.1975, bytom Rakša 56, 039 01 Rakša

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 22.6.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.7.2020

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané objednávateľom:

- Objednávka D 5090819

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.167 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodarí obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{\text{SH}} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpno-predajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2020- 2,618.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.167 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice:

Rodinný dom č.s. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice je evidovaný vo vlastníctve:

6 Štrbák Peter, Rakša, č. 56, SR v podiele 1/1

Ťarchy:

- 6 Z 296/2011 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 340/2010 súdnym exekútorom: JUDr. Peter Krištofik Mucha, EÚ Martin, E.B.Lukáča 2, Martin, povereným na vykonanie v prospech oprávneného: Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny v Martine, Novomeského 4, Martin, IČO: 37905490, v neprospech povinného: Peter Štrbák [19.11.1975] na pozemky KN-C parc.č. 52, 53, 54, 55/1 a stavbu rodinný dom súp. číslo 56 na pozemku KN-C parc.č. 52 v podiele 1/1-ina.-28/11
- 6 Z 539/2013 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 3418/2012 súdnym exekútorom: JUDr. Peter Krištofik Mucha, EÚ Martin, E.B.Lukáča 2, Martin, povereným na vykonanie v prospech oprávneného: Štrbáková Viktória [11.1.1993] zast. Kostolníková M, Háj 166, zast. JUDr. Silvia Tatarková, advokátka, v neprospech povinného: Peter Štrbák [19.11.1975] na pozemky KN-C parc.č. 52, 53, 54, 55/1 a stavbu rodinný dom súp. číslo 56 na pozemku KN-C parc.č. 52 v podiele 1/1-ina.
- 6 Z-1071/2018 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX EX 3418/2012-67 súdnym exekútorom JUDr. Peter Krištofik, so sídlom EÚ A.Pietra 10645/17, 036 01 Martin, poverený na vykonanie v prospech oprávneného Viktória Štrbáková, Háj 166, Turčianske Teplice, nar. 11.01.2003, v neprospech povinného Peter Štrbák [19.11.1975] na pozemky C KN parc.č. 52, 53, 54, 55/1 a rodinný dom súp. číslo 56 na pozemku C KN parc.č. 52 v podiele 1/1-ina - záznam zo dňa - 30.11.2018 - číslo zmeny 72/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.6.2020
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 22.6.2020

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená projektová dokumentácia. Pôdorys rodinného domu a dispozícia miestností bola zameraná na miestnom šetrení, skutkový stav bol zakreslený a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Podľa vyjadrenia vlastníka bol rodinný dom daný do užívania v roku 1960, čomu zodpovedá jeho architektonické a materiálové vyhotovenie, v roku 2000 bola k domu dobudovaná prístavba vstupu a kúpeľne s WC, doklady neboli predložené.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša bol v čase ohodnotenia evidovaný v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.167 k.ú. Rakša, ako rodinný dom. Jeho zobrazenie v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Humno na parc. KN č. 52 je evidované na LV, je zakreslené v katastrálnej mape v súlade so skutkovým stavom. Murovaný domček na parc. KN č. 53 nie je evidovaný na LV (výmera 21,05 m²), je zakreslený v katastrálnej mape. Prístup k domu je po pozemku parc. KN č.234 k.ú. Rakša, ktorý je evidovaný na LV č.186 k.ú. Rakša, vo vlastníctve obce Rakša.

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

- Rodinný dom č.s. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice
- Humno bez č.s. na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice
- Pozemky parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice
- Príslušenstvo na parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s. 56 na parc. KN 52 k.ú.Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 56 postavený na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, situovaný v zastavanom území obce Rakša, v tichej lokalite s individuálnou zástavbou rodinných domov jednopodlažných a dvojpodlažných. Rodinný dom je postavený ako samostatne stojaci, prístup k domu je po miestnej obslužnej komunikácii na parc. KN č. 234 k.ú. Rakša, vo vlastníctve obce Malé Lednice.

Podľa vyjadrenia vlastníka bol predmetný dom daný do užívania v roku 1960. V roku 2000 bola realizovaná prístavba k rodinnému domu.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, z exteriéru je do domu je jeden vstup na 1. nadzemné podlažie.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú tri obytné miestnosti, vstupné priestory zádveria, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z kameňa a betónu. Obvodové murivo, zvislé nosné konštrukcie a priečky nadzemného podlažia sú murované z plnej pálenej tehly o skladobnej hrúbke 50 cm bez zateplenia. Stropy sú drevené trámové prevažne s rovným podhl'adom, čiastočne s viditeľnými trámami. Konštrukcia strechy je sedlová (prevažujúce) s jednou valbou, s dreveným krovom, krytina strechy je z pálenej škridle na latách, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú vyhotovené zo škrabaného brizolitu, vnútorné úpravy povrchov tvorí hladká omietka, v kuchyni a v kúpeľni je keramický obklad stien (v kúpeľni nedokončený). Okná sú drevené dvojité s doskovým ostentím, výplne dverných otvorov tvoria dvere rámové, osadené do drevených zárubní. Podlahy v obytných miestnostiach na 1. nadzemnom podlaží sú z drevených dosiek, v kúpeľni a v chodbe je betónový poter. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, el. sporák s rúrou, sporák na tuhé palivo. Vybavenie kúpeľne tvorí murovaný sprchový kút (bez batérie), v samostatnom WC je WC misa kombi. Vykurovanie domu je lokálne, kuchynským sporákom na tuhé palivo. V dome je vyhotovený rozvod studenej vody, kanalizácie, elektroinštalácie svetelne a motorickej, dom je odkanalizovaný do žumpy vedľa rodinného domu. Rodinný dom bol v čase ohodnotenia užívaný, bol vo veľmi zlom stavebno-technickom stave vplyvom dlhodobou zanedbanou údržbou, vyžadujúci kompletnú rekonštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	5,90*14,43	85,14	
1. NP	2000	2,40*6,30	15,12	
Spolu 1. NP			100,26	120/100,26=1,197

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	100	865,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	40	160,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.c pálené škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	260	60	156
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	60	309,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. zasklením	340	100	340,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky	185	30	55,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter	50	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	90	252,0
30	Rozvod vody			
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	100	30,0
	Spolu	6700		5942,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický s elektrickou rúrou (1 ks)	60	100	60,0
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20	100	20,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66	100	66,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0

39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	30	6,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	145,0
	Spolu	546		417,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(6700 + 546 * 1,197) / 30,1260$	$(5942,5 + 417 * 1,197) / 30,1260$	244,09	213,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	20	80	75,00	25,00
1. NP - prístavba	2000	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	$244,09 \text{ Eur/m}^2 * 85,14 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	51 686,47
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$213,82 \text{ Eur/m}^2 * 85,14 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	45 276,75
Technická hodnota	25,00% z 45 276,75	11 319,19
1. NP - prístavba z roku 2000		
Východisková hodnota	$244,09 \text{ Eur/m}^2 * 15,12 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	9 178,99
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$213,82 \text{ Eur/m}^2 * 15,12 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	8 040,69
Technická hodnota	50,00% z 8 040,69	4 020,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	60 865,46	53 317,44	15 339,54
Spolu	60 865,46	53 317,44	15 339,54

Dokončenosť stavby: $(53\,317,44 \text{ Eur} / 60\,865,46 \text{ Eur}) * 100\% = 87,60\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Humno na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša



Predmetom ohodnotenia je humno postavené na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša. Základy sú betónové s podmurovkou, obvodové konštrukcie sú drevené stĺpikové jednostranne obité na časti murované, strecha je sedlová, tvorená dreveným krovom s krytinou z pálenej škridle. Podlahy sú hrubé betónové. Vráta sú drevené zvlakové. V humne nie sú vybudované inžinierske siete.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	7,60*9,70	73,72	18/73,72=0,244

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)	
	3.4 drevené stĺpikové obojstranne obité - hodnotový ekvivalent pre masívnejšie obitie	1005
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 sedlové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené	65
	Spolu	3095

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3095 + 145 * 0,244) / 30,1260$	103,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	103,91 Eur/m ² *73,72 m ² *2,618*0,95	19 051,80
Technická hodnota	25,00% z 19 051,80	4 762,95

2.2.2 Murovaný domček na parc. KN č. 53 k.ú. Rakša

Predmetom ohodnotenia je murovaný domček na parc. KN č. 53 k.ú. Rakša. Základy sú betónové s podmurovkou, obvodové konštrukcie sú z tehloblokov o hr. 30 cm. Strecha je sedlová, tvorená dreveným krovom s krytinou z jednodrážkovej škridle, strop nad 1. NP je trámčekový s viditeľnými trámami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Úprava vonkajších povrchov je z brizolitu, vnútorné povrchy sú z hladkej omietky. Okná sú dvojité rámové, dnu a von otváracé, dvere sú rámové v ocel. obložke. V domčeku je vybudovaný rozvod el. energie svetelnej.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1960	4,21*5,00	21,05	18/21,05=0,855

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.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 sedlové,	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295

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	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	Podlahy	
	14.5 dosky	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	5160

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5160 + 0 * 0,855)/30,1260$	171,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$171,28 \text{ Eur/m}^2 * 21,05 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	8 967,10
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 8 967,10$	3 586,84

2.2.3 Prístrešok v záhrade

Prístrešok postavený na parc. KN č. 52 je z drevenej stĺpikovej konštrukcie čiastočne opláštenej doskami, s dreveným sedlovým krovom, krytinou z ocelového plechu skorodovaného.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	$6,40 * 3,10$	19,84	$18/19,84 = 0,907$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 stĺpiky s dreveným plášťom	675
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 asfaltová lepenka	310
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
	Spolu	1670

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1670 + 0 * 0,907) / 30,1260$	55,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$55,43 \text{ Eur/m}^2 * 19,84 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	2 735,14
Technická hodnota	11,11% z 2 735,14	303,87

2.2.4 Altánok za domom

Altánok postavený na parc. KN č. 52 vedľa rodinného domu je z drevenej stĺpikovej konštrukcie čiastočne opláštenej doskami, s dreveným pultovým krovom, krytinou z pálenej škridle, s podlahou z betónovej škridle.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1980	3,00*3,00	9	18/9=2,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 stĺpiky s dreveným plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	2130

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2130 + 0 * 2,000) / 30,1260$	70,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	40	5	45	88,89	11,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$70,70 \text{ Eur/m}^2 * 9,00 \text{ m}^2 * 2,618 * 0,95$	1 582,54
Technická hodnota	$11,11\% \text{ z } 1 582,54$	175,82

2.2.5 Plot bočný pletivový

Plot vybudovaný na hranici pozemku od ulice, z ocelových stĺpikov s betónovými základmi pod stĺpikmi, s výplňou zo strojového pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových	126,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové stĺpiky	144,90m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu:	$10,00+23,00+68,00+5,00+20,00 = 126,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$126*1,15 = 144,90 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 bočný	1960	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(126,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 144,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 2\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,618 * 0,95$	8 193,28
Technická hodnota	14,29 % z 8 193,28 Eur	1 170,82

2.2.6 Plot bočný drevený

Plot vybudovaný na hranici pozemku od ulice, z oceľových stĺpikov s betónovou podmurovkou, s výplňou drevených dosiek.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO:	815 2 Oplotenie
KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	7,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	7,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou zvislou v oceľ. rámoch	9,10m ²	425	14,11 Eur/m

Dĺžka plotu:	7,00 m
Pohľadová plocha výplne:	$7,00*1,30 = 9,10 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,618$
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 bočný drevený	1960	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(7,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 9,10\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2) * 2,618 * 0,95$	1 259,12
Technická hodnota	14,29 % z 1 259,12 Eur	179,93

2.2.7 Studňa kopaná

Kopaná studňa o hĺbke 12,5 m, priemeru 800 mm, z betónových skruží.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 12,5 m
Priemer: 800 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m
 nad 10 m hĺbky: 204,47 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1960	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ Eur/m} * 2,5\text{m}) * 2,618 * 0,95$	4 140,21
Technická hodnota	$14,29 \% \text{ z } 4 140,21 \text{ Eur}$	591,64

2.2.8 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka z PVC potrubia DN 25 mm vedená od studne po rodinný dom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2000	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 41,49 Eur/bm * 2,618 * 0,95	619,14
Technická hodnota	50,00 % z 619,14 Eur	309,57

2.2.9 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka DN 110 mm vedená od plastovej žumpy po rodinný dom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9,8 bm * 17,59 Eur/bm * 2,618 * 0,95	428,73
Technická hodnota	60,00 % z 428,73 Eur	257,24

2.2.10 Žumpa

Plastov žumpa z retenčnej nádrže.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 2,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
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	2000	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,618 * 0,95$	536,62
Technická hodnota	50,00 % z 536,62 Eur	268,31

2.2.11 Spevnené plochy

Spevnené plochy z monolitického betónu vybudované ako okapové a prístupové chodníky okolo rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,6*(6,00+4,00) = 6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,618$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1960	60	20	80	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,618 * 0,95$	128,78
Technická hodnota	25,00 % z 128,78 Eur	32,20

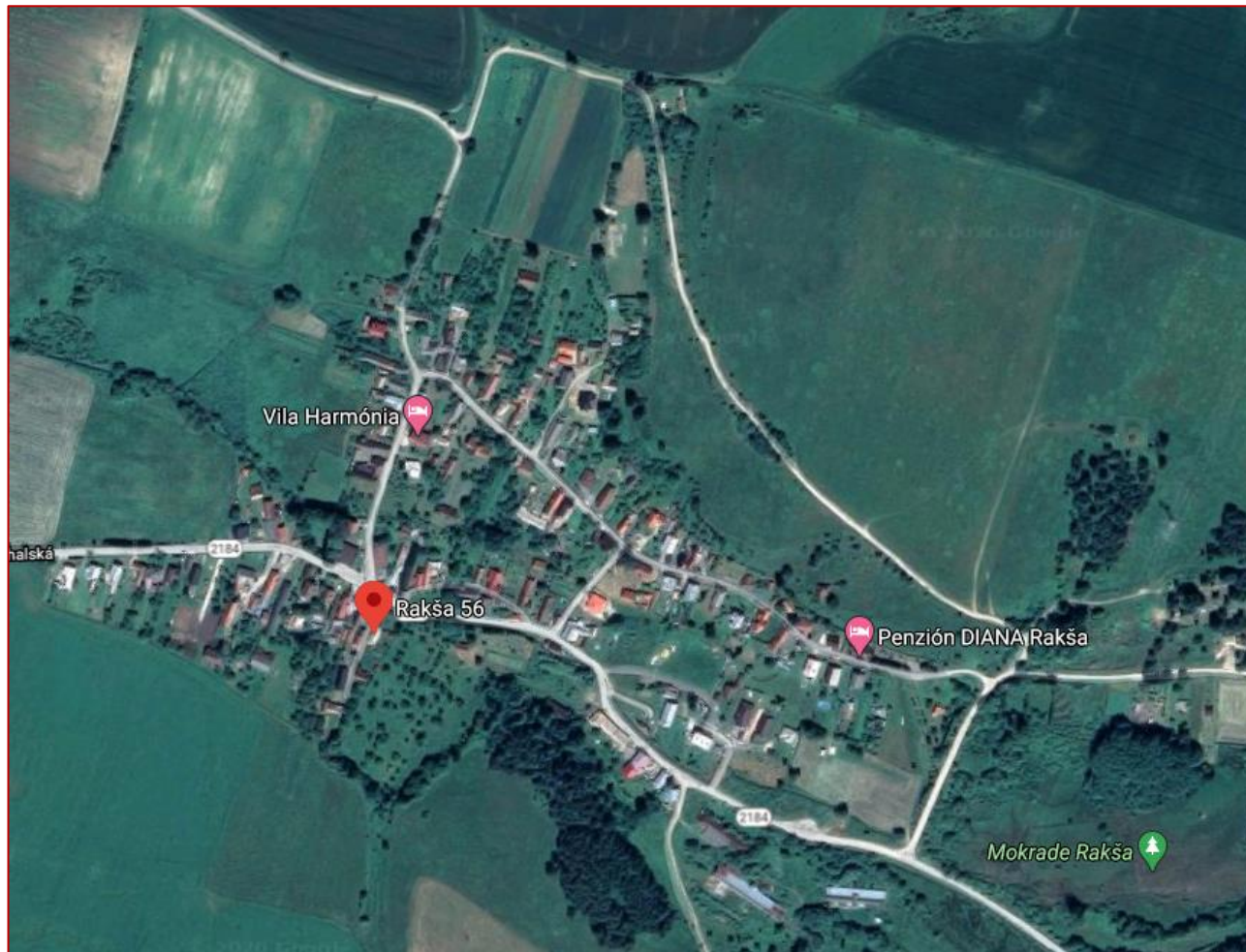
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 56 na parc. KN 52 k.ú.Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice	53 317,44	15 339,54
Humno na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša	19 051,80	4 762,95
Murovaný domček na parc. KN č. 53 k.ú. Rakša	8 967,10	3 586,84
Prístrešok v záhrade	2 735,14	303,87
Altánok za domom	1 582,54	175,82
Celkom za Drobné stavby	32 336,58	8 829,48
Plot bočný	8 193,28	1 170,82
Plot bočný drevený	1 259,12	179,93

Celkom za Ploty	9 452,40	1 350,75
Studňa	4 140,21	591,64
Vodovodná prípojka	619,14	309,57
Kanalizačná prípojka	428,73	257,24
Žumpa	536,62	268,31
Spevnené plochy	128,78	32,20
Celkom za Vonkajšie úpravy	1 713,27	867,32
Celkom:	100 959,90	26 978,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 56 postavený na parc. KN č.52, k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, situovaný v zastavanom území obce Rakša, v obytnej lokalite so zástavbou pôvodných a rekonštruovaných rodinných domov. Prístup k nehnuteľnosti je priamo z miestnej komunikácie vybudovanej na parc. KN č. 234 k.ú. Rakša, vo vlastníctve obce Rakša. Vybavenosť technickou infraštruktúrou lokality je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie. Občianska vybavenosť obce je nedostatočná, zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná sieť obchodov. V lokalite je malá hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, z exteriéru je do domu je jeden vstup na 1. nadzemné podlažie. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú tri obytné miestnosti, vstupné priestory zádveria, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC.

Hodnotený rodinný dom je svojím celkovým stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením určený pre celoročné rodinné bývanie vo veľmi nízkom štandarde bývania, s predpokladom vykonania aspoň základnej bežnej údržby (vyčistenie, obnova omietok, vymaľovanie, dokončenie hyg. zariadení). Vzhľadom na typ

nehnutelnosti jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie, prípadne na ubytovanie v rámci cestovného ruchu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Prostriedky potrebné na rekonštrukciu a modernizáciu domu vzhľadom na jeho zhoršený stavebno-technický stav a morálne opotrebenie.
- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

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, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,030	8	0,24
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>morálne zastaralý typ stavby s prechodnými miestnosťami</i>	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom <i>obchod s potravinami, pohostinstvo, ostatná vybavenosť dostupná v okolitých sídelných útvaroch</i>	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť <i>rodinný dom vo veľmi zlom technickom stave vyžadujúci kompletnú rekonštrukciu, prípade asanáciu</i>	IV.	0,165	20	3,30
Spolu				180	62,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 62,57 / 180$	0,348
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 26\,978,73 \text{ Eur} * 0,348$	9 388,60 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, situované v zastavanom území obce Rakša, v obytnej lokalite so zástavbou pôvodných a rekonštruovaných rodinných domov. Prístup k pozemkom je priamo z miestnej komunikácie vybudovanej na parc. KN č. 234 k.ú. Rakša, vo vlastníctve obce Rakša. Vybavenosť technickou infraštruktúrou lokality je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie. Občianska vybavenosť obce je nedostatočná, zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná sieť obchodov. V lokalite je malá hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
52	zastavaná plocha a nádvorie	817,00	1/1	817,00
53	zastavaná plocha a nádvorie	24,00	1/1	24,00
54	záhrada	507,00	1/1	507,00
Spolu výmera				1 348,00

Obec:

Rakša

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 16,60 \text{ Eur/m}^2 = 11,62 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00
k_D	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou,	0,85

koeficient dopravných vzťahov	doprava do mesta ešte vyhovujúca	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1016
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 11,62 \text{ Eur/m}^2 * 1,1016$	12,80 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 52	$817,00 \text{ m}^2 * 12,80 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	10 457,60
parcela č. 53	$24,00 \text{ m}^2 * 12,80 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	307,20
parcela č. 54	$507,00 \text{ m}^2 * 12,80 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 489,60
Spolu		17 254,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE:

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice.

Odpoď: Všeobecná hodnota rodinného domu s.č. 56 na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 52, 53, 54, 55/1 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 56 na parc. KN 52 k.ú.Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice	5 338,16
Humno na parc. KN č. 52 k.ú. Rakša	1 657,51
Murovaný domček na parc. KN č. 53 k.ú. Rakša	1 248,22
Prístrešok v záhrade	105,75
Altánok za domom	61,19
Spolu za Drobné stavby	3 072,66
Plot bočný	407,45
Plot bočný drevený	62,62
Spolu za Ploty	470,06
Studňa	205,89
Vodovodná prípojka	107,73
Kanalizačná prípojka	89,52
Žumpa	93,37
Spevnené plochy	11,21
Spolu za Vonkajšie úpravy	301,83
Spolu stavby	9 388,60
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 52 (817 m ²)	10 457,60
Pozemok - parc. č. 53 (24 m ²)	307,20
Pozemok - parc. č. 54 (507 m ²)	6 489,60
Spolu pozemky (1 348,00 m²)	17 254,40
Všeobecná hodnota celkom	26 643,00
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	26 600,00

Slovom: Dvadsaťšesťtisícšesťsto Eur

V Žiline dňa 07.07.2020

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 5090819 zo dňa 2.6.2020
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.167 k.ú. Rakša, obec Rakša, okres Turčianske Teplice vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 107/2020 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.