

Znalec : Ing. Pavol Raška, Alexandra Rudnaya č. 2559/14, Žilina
Evidenčné číslo znalca - 912 911 tel. 0903504665

Zadávateľ : LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, Žilina, PSČ 010 01, SR
IČO - 36 421 561 DPH - 2021857310

Číslo spisu (objednávky) : 06.08.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 131/2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. č. 572 na parc. č. KN - C 182 s príslušenstvom a pozemkom - parc. č. KN - C 182 a 183 v k. ú. Lazany, obec Kláštor pod Znievom, okr. Martin, pre účel dražby podľa Zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na základe návrhu SLSP, a. s. Bratislava.

Počet listov (z toho príloh) : ()
Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 29.08.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Na základe písomnej objednávky zo dňa 06.08.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 572 na parc. č. KN - C 182 s prísľušenstvom a pozemkom - parc. č. KN - C 182 a 183 v k. ú. Lazany, obec Kláštor pod Znievom, okr. Martin.

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa Zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, na základe návrhu SLSP, a. s. Bratislava.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 26.08.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.08.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- objednávka na vypracovanie ZP, vystavená dňa 06.08.2020.

5.2 Zabezpečené znalcom :

- výpis z KN, z LV č. 4, 324 pre k. ú. Lazany, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SK dňa 24.08.2020,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Lazany, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 24.08.2020,
- potvrdenie Obce Kláštor pod Znievom č. j. 363/2007 zo dňa 06.07.2007 o roku postavenia RD č. s. 572,
- kolaudačné rozhodnutie č. ŽP 3663/1995-stav.-Đu na stavbu "Modernizácia RD" na parc. č. KN 182 v k. ú. Lazany, vystavené ObÚ ŽP, odd. ÚR a ŠSP v Martine dňa 23.01.1996,
- obhliadka a miestne šetrenie,
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu hodnoteného objektu,
- fotodokumentácia,
- údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Vyhl. č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- 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), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v platnom znení,
- 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, v platnom znení,

- Vyhl. č. 74/2011 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy v znení zmeny č. 175/1995 Z. z. (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb v platnom znení,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb.

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli uplatnené žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že ide o nehnuteľnosť slúžiacu len na rodinné bývanie a nie na podnikanie za účelom ekonomického zisku. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov z realizovaných právnych prevodov porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase.

Metóda polohovej diferenciacie :

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD \quad [€],$$

kde : TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi
 technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH).

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Detto ako pri stavbách.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti sú zapísané v LV č. 324 pre k. ú. Lazany, obec Kláštor pod Znievom, okres Martin.

V popisných údajoch KN sú nehnuteľnosti evidovaná nasledovne :

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Martin**
 Obec: **KLÁŠTOR POD ZNIEVOM**
 Katastrálne územie: **Lazany**

Dátum vyhotovenia **24.08.2020**
 Čas vyhotovenia: **21:00:29**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 324

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
182	202	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
183	744	orná pôda	1	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Súpisné číslo		na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
572		182	10	DOM		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
5 Schumichrast Juraj r. Schumichrast, M.Jankolu 5780/10, Martin, PSČ 036 01, SR 1 / 1
Dátum narodenia : **08.06.1992**

Poznámka **Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby na dom s.č. 572 na C-KN parc.č. 182 a pozemky C-KN parc.č. 182, 183 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - P 188/2020 - zápis vykonaný dňa 23.07.2020 - vz 76/20; Titul nadobudnutia **V 2488/2010- Darovacia zmluva, vklad zo dňa 25.06.2010 - vz 71/10;****

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 5 Záložné právo č.0352684653 na stavbu s.č.572 postavenú na pozemku parc.č.182, na pozemky parc.č.182, 183, pre Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, Ičo:00151653 - č.V 2990/2007 - vz26/07;- vz 27/07; - vz 71/10;**
- 5 Záložné právo v prospech HIGH SPORT, s.r.o., IČO 36380270, Belopotockého 6, 031 01 Liptovský Mikuláš, na pozemky C KN parc.č.182, 183, rodinný dom s.č.572 na C KN parc.č.182 - V 5331/13 - Záložná zmluva, vklad zo dňa 20.6.2014 - vz 38/14**

Iné údaje:

Bez zápisu.

Informatívny výpis 1/2 Údaje platné k: **21.08.2020 18:00**

Poznámka:
Bez zápisu.

Informatívny výpis 2/2 Údaje platné k: **21.08.2020 18:00**

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2020 za účasti vlastníka,
- podrobné zameranie a zakreslenie skutkového stavu vykonané dňa 26.08.2020,
- fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.08.2020.

d) Technická dokumentácia:

K vypracovaniu znaleckého posudku mi ne bola predložené žiadna technická dokumentácia. Podrobné zameranie a zakreslenie skutkového stavu hodnoteného objektu som vykonal osobne na mieste samom a bol vyhotovený technický náčrt pôdorysu podlaží RD, ktorý je súčasťou prílohovej časti ZP.

Stavebná dokumentácia (doklady o stavbe) bola predložená len v rozsahu uvedeného kolaudačného rozhodnutia na modernizáciu RD, vystaveného dňa 23.01.1996.

Priamy doklad o veku pôvodne stavby RD č. s. 572 sa nezachoval. Vlastník predložil podružný - nepriamy doklad a to Potvrdenie Obce Kláštor pod Znievom zo dňa 06.07.2007 a uvedené Kolaudačné rozhodnutie z roku 1996.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočnosťou. Hodnotený RD súp. č. 572 je riadne zapísaný v LV č. 324 a je zakreslený v katastrálnej mape stavu registra "C" v jeho skutočnom pôdorysnom tvare. V LV č. 324 sú evidované parcely č. 182 a 183, ktoré sú tiež riadne zakreslené v katastrálnej mape stavu registra "C" v ich skutočnom plošnom tvare.

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

Stavby:

- súp. č. 572 na parc. č. KN - C 182 - druh stavby 10 (rodinný dom),

Príslušenstvo na parc. č. 182 a 183 (drobné stavby, ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

- Drobná stavba - Kôľňa,
- oplotenia,
- vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka,
 - kanalizačná prípojka do žumpy,
 - kanalizačná žumpa,
 - spevnené plochy z monolitického betónu,

Pozemky:

- parc. č. KN - C 182 a 182 v k. ú. Lazany v 1/1,

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 572 na parc. č. KN - C 182 v k. ú. Lazany

POPIS STAVBY

Predmetom hodnotenia je samostatne stojaci (izolovaný) objekt bytového domu, charakteru jednobytového rodinného domu, ktorý je prízemný, čiastočne podpivničený, zastrešený strechou - krovom sedlového tvaru, je predĺženého obdĺžnikového pôdorysu a je postavený na rovinatom teréne parc. č. KN - C 1/82 v k. ú. Lazany, obec Kláštor pod Znievom v jeho vnútornom - zastavanom území v dvoch časovo rozdielnych obdobiach, a to ako pôvodná, prízemná, nepodpivničená stavba dreveného - zrubového domu z roku 1935, ktorý bol predĺžený smerom do dvora o murovanú podpivničenú prístavbu, vybudovanú (uvedenú do užívania) v roku 1962.

Dispozičné riešenie objektu v čase obhliadky:

- v I. PP (suteréne), ktorý je prístupný oceľovým rebríkom cez poklop v podlahe izby vybudovanej v prístavbe, sa nachádzajú dve navzájom prepojené miestnosti slúžiace ako sklady,

- v I. NP (prízemí) sú riešené priestory - miestnosti kuchyne, do ktorej je vybudovaný aj hlavný vstup do RD z vonkajšieho prostredia, obývacej izby, izby, kúpeľne a samostatnej komory ktorá je prístupná priamo z vonkajšieho prostredia dvora.

Stavebno - konštrukčný a technický popis objektu RD v čase obhliadky:

Základy domu sú plošné, betónové (prekladané kameňom) s vodovodnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je murovaná do výšky 50 cm, podzemné podlažie je vybudované z monolitického betónu, osadené do teréne v priemernej hl. od 1,0 do 2,0 m so zvislými izoláciami, obvodové steny nadzemného podlažia sú v pôvodnej (prevládajúcej) časti drevené - zrubové (gulatina hr. 16 cm), obvodové steny prístavby sú murované v skl. hr. 25 cm, strop nad podzemným podlažím je žel. bet. monolitický s rovným podhladom, strop nad prízemím je drevený - trámový s rovným podhladom, schody do podzemného podlažia nie sú žiadne - je požitý len kovový rebrik, deliace priečky v dome murované, vnútorné omietky dvojvrstvové - vápenné hladené, v pôvodnej zrubovej časti montované sadrokartónové (r. 2012), vstupné dvere a vnútorné dvere pôvodnej časti (2 ks + 1 ks do komory) sú drevené - rámové, osadené do drevených stolárskych zárubní, vnútorné dvere (1 ks) sú hladké - presklené, okná sú na dome drevené - dvojité s doskovým ostentím, podlahy v I. PP (suteréne) sú betónové s poterom, podlahy obytných miestností kuchyne sú z veľkoplošných laminátových parkiet (r. 2007), podlahy v kúpeľni s WC sú keramické dlažby (r. 2007), vykurovanie objektu RD je lokálne s jednou malou liatinovou pecou na pevné palivá v obývacej miestnosti, rozvod vody S + T v oceľových rúrkach, príprava TÚV el. zásobníkom - bojlerom na stene v miestnosti kúpeľne s WC, kanalizácia zo splachovacieho záchodu, kúpeľne a kuchyne, vyvedená do vlastnej kanalizačnej žumpy pred RD, elektroinštalácia je 230/400 V s automatickým istením v dome.

Vybavenie objektu RD č. s. 572 ďalšími technickými zariadeniami a zariaďovacími predmetmi zdravotníckej v čase obhliadky:

- v I. PP (suteréne) nie sú žiadne technické zariadenia a zariaďovacie predmety zdravotníckej,
 - v I. NP (prízemí) je v miestnosti kuchyne osadená typová kuchynská linka z materiálu na báze drevnej hmoty v dl. 2,0 m pred ktorou je murovaný varný ostrov v dl. 1,50 m, drez je antikorový s odkladacou plochou, drezová vodovodná batéria je antikorová - páková, je zabudovaná el. rúra na pečenie, na stene popri pracovnej doske je keramický obklad. Na predsadenom varnom ostrove pred linkou je zabudovaná plynová varná doska so štyrmi horákmi, napojená na Propan - butánovú fľašu osadenú vo vnútri ostrova,
 - v miestnosti kúpeľne s WC je keramické umývadlo a pákovou vodovodnou batériou, osadený je montovaný rohový - polkruhový masážny sprchovací kút a keramická záchodová misa typ Combi, na stenách je keramický obklad do výšky 1,60 m.
- Uvedená modernizácia kuchyne a kúpeľne s WC bola realizovaná v roku 2007.

Zastrešenie objektu RD je dreveným krovom sedlového tvaru hambáľkovej konštrukcie (pôvodná časť r. 1935, prístavba - predĺženie r. 1962), krytina na krove je pálená dvojdrážková škridla, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu v rozsahu žľaby, zvody, komíny, fasádne omietky sú vápenno - cementové hladké, na streche nie je vybudovaný rozvod bleskozvodu.

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	1962	1,2*(3,45*2,00+ 3,45*1,50)	14,5	
Spolu 1. PP			14,5	120/14,5=8,278

1. NP	1935	7,35*4,05	29,77	
1. NP	1962	6,48*4,05	26,24	
Spolu 1. NP			56,01	120/56,01=2,142

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
	4.6.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	-	1880
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípičkov	-	445
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
	17.4 rámové s výplňou	-	515
18	Okná		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355

23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	Spolu	4090	6930

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	-	25
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	-	193
37	Vnútorne vybavenie		
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
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
	40.7 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	-	913

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,629$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
-----------------	---------------------------------------	-------------------------------------

1. PP	$(4090 + 0 * 8,278) / 30,1260$	135,76
1. NP	$(6930 + 913 * 2,142) / 30,1260$	294,95

TECHNICKÝ STAV

Objekt RD č. s. 572 bol postavený v dvoch časovo rozdielnych obdobiach a to ako pôvodná drevostavba z r. 1935 a murovaná prístavba - predĺženie z roku 1962.

V roku 1995 bola na budove vykonaná prvá modernizácia na základe stavebného povolenia z r. 1992, ktorej ukončenie bolo kolaudované v r. 1996 (Kolaudačné rozhodnutie je zaradené v prílohovej časti ZP).

Terajší vlastník vykonal v roku 2007 modernizáciu vnútorného vybavenia objektu v rozsahu podľa uvedeného popisu stavebno - konštrukčného a technického stavu.

V zmysle uvedeného je preto základná - predpokladaná technická životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 120 rokov.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1935	85	35	120	70,83	29,17
1. PP - prístavba	1962	58	35	93	62,37	37,63
1. NP	1935	85	35	120	70,83	29,17
1. NP - prístavba	1962	58	35	93	62,37	37,63

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP - prístavba z roku 1962		
Východisková hodnota	$135,76 \text{ €/m}^2 * 14,50 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	4 916,48
Technická hodnota	37,63% z 4 916,48	1 850,07
1. NP z roku 1935		
Východisková hodnota	$294,95 \text{ €/m}^2 * 29,77 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	21 930,14
Technická hodnota	29,17% z 21 930,14	6 397,02
1. NP - prístavba z roku 1962		
Východisková hodnota	$294,95 \text{ €/m}^2 * 26,24 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	19 329,76
Technická hodnota	37,63% z 19 329,76	7 273,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 916,48	1 850,07
1. nadzemné podlažie	41 259,90	13 670,81
Spolu	46 176,38	15 520,88

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kôľňa - murovaná

POPIS STAVBY

Hodnotený je objekt hospodárskeho využívania - murovaná kôľňa (sklad) postavený na rovinnom teréne za objektom RD ako prízemná, nepodpivničená, murovaná stavba obdĺžnikového pôdorysu, zastrešená krovom pultového tvaru, uvedená do užívania v roku 1962.

Dispozičné riešenie :

- v I. NP (prízemí) je riešená len jediná miestnosť skladu s prístupom priamo z vonkajšieho prostredia dvora.

Stavebno - konštrukčný a technický popis objektu v čase obhliadky:

Základy sú plošné, betónové - pásové, zvislé konštrukcie sú murované v hr. nad 15 do 30 cm, strop je drevený - trámový bez podhľadu, vstupné dvere drevené - rámové, okno drevené jednoduché, podlaha betónová, vnútorné omietky vápenné - hrubé, vybavenie svetelnou elektroinštaláciou s automatickým istením.

Zastrešenie dreveným krovom platného pultového tvaru, krytina na krove pálená dvojdrážková škridla, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu žlaby, zvody a zveterné lišty, vonkajšie omietky brizolitové.

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	1962	2,92*4,90	14,31	18/14,31=1,258

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žlaby, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4380

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4380 + 0 * 1,258) / 30,1260$	145,39

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$145,39 \text{ €/m}^2 * 14,31 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	5 196,23
Technická hodnota	$17,14\% \text{ z } 5 196,23$	890,63

2.2.2 Oplotenie záhrady k parc. č. KN - C 180/1 a 186/1

Oplotenie záhrady - p. č. 183 k p. č. 180/1 a 186/1 je do vzdialenosti necelých 40 bm po oboch stranách s výplňou zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch v betónovom pätkovom základe. Výplň je výšky 1,50 bm a oplotenie bolo vybudované v roku 1997.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	74,90m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	37,45m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $39,2 + 35,70 = 74,90 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $74,9 * 0,50 = 37,45 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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 [%]
Oplotenie záhrady k parc. č. KN - C 180/1 a 186/1	1997	23	7	30	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(74,90\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 37,45\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,629 * 0,95$	2 234,51
Technická hodnota	23,33 % z 2 234,51 €	521,31

2.2.3 Oplotenie parc. č. 182 uličné k p. č. 185, 274 a 180/2

Oplotenie uličné - čelné a bočné k p. č. 185, 274 a 180/2 je vybudované v roku 1962 s výplňou z kovových rámov so zvislými hliníkovými lamelami výšky 1,05 bm, osadených do oceľových stĺpikov v betónovej podmurovke na priebežnom betónovom základe. V oplotení sú osadené z uličnej strany jedny kovové vrátka a jedny kovové vráta, na konci bočnej strany od p. č. 180/2 sú jedny kovové vráta.

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	30,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	31,50m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $2,5+10,00+22,0-4,5 = 30,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $30,0*1,05 = 31,50 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

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 [%]
Oplotenie parc.č. 182 uličné k p. č. 185, 274 a 180/2	1962	58	12	70	82,86	17,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 31,50\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,629 * 0,95$	6 447,73
Technická hodnota	17,14 % z 6 447,73 €	1 105,14

2.2.4 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka zriadená v roku 1995 z PVC DN 25 mm v dl. 15,50 bm a je vedená z vodomernej šachty v komunikácii do RD v mieste situovania kúpeľne.

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:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
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	1995	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	1 606,16
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1 606,16 \text{ €}$	803,08

2.2.5 Kanalizačná prípojka do žumpy

Splašková kanalizácia z RD je vedená do vlastnej kanalizačnej žumpy prípojkou PVC DN 150 mm v celkovej dl. 3,0 bm, ktorá bola vybudovaná v roku 1995.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
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 do žumpy	1995	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	212,64
Technická hodnota	$68,75 \% \text{ z } 212,64 \text{ €}$	146,19

2.2.6 Kanalizačná žumpa

V roku 1995 bola pred RD (na úrovni pred kôľňou) vybudovaná nová podzemná betónová kanalizačná žumpa o vonkajších rozmeroch 3,0*2,0*2,50 m.

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 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 3,0*2,0*2,50 = 15 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 žumpa	1995	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,629 * 0,95	4 041,54
Technická hodnota	68,75 % z 4 041,54 €	2 778,56

2.2.7 Spevnené plochy z monolitického betónu

Spevnenú plochu z monolitického betónu predstavuje prístupový betónový chodník od uličného oplotená po RD a odkvapový chodník popred RD, ktoré sú v celkovej dl. 17,00 m, šírky 0,80 m, vybudované v roku 1995.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 17,0*0,80 = 13,6 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 z monolitického betónu	1995	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,629 * 0,95$	371,94
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 371,94 \text{ €}$	185,97

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 572 na parc. č. KN - C 182 v k. ú. Lazany	46 176,38	15 520,88
Kôlna - murovaná	5 196,23	890,63
Ploty		
Oplotenie záhrady k parc. č. KN - C 180/1 a 186/1	2 234,51	521,31
Oplotenie parc. č. 182 uličné k p. č. 185, 274 a 180/2	6 447,73	1 105,14
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 606,16	803,08
Kanalizačná prípojka do žumpy	212,64	146,19
Kanalizačná žumpa	4 041,54	2 778,56
Spevnené plochy z monolitického betónu	371,94	185,97
Celkom:	66 287,13	21 951,76

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Obec Kláštor pod Znievom sa nachádza pod JV úpäťm pohoria Malá Fatra, situovaná na trase št. cesty II.tr. č. 519 medzi obcami Príbovce (od smeru Martin) a Klačno (do smeru Prievidza, resp. Rajec - Žilina), v katastrálnom území pôvodne samostatnej obce Lazany, ktorá bola administratívne pripojená ku Klášturu p. Znievom v roku 1971.

Hodnotená nehnuteľnosť, ktorá pozostáva z jednej stavby bytového domu charakteru jednobytového rodinného domu s príslušenstvom sa nachádza v S - SV časti zastavaného územia obce Kláštor pod Znievom, situovaná po ľavej strane miestnej komunikácie - Lazianskej ul., ktorá je hlavnou obecnou komunikáciou tejto SV časti zastavaného územia obce, s ktorou aj pozemok hodnotenej nehnuteľnosti hraničí. Lokalita je charakterizovaná zástavbou len objektmi na rodinné bývanie štandardnej úrovne. Od okresného mesta Martin je obec vzdialená cca 16,60 km (centrá miest) a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou a železnicou (obec má žel. zastávku na hlavnej žel. trati Vrútky - Banská Bystrica - Zvolen, resp. Prievidza, ktorá sa ale nachádza 5,20 km od miesta nehnuteľnosti), pričom čas jazdy je nad 20 do 30 min. autom. Vlastná nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite širšieho centra obce.

Hodnotený objekt RD je postavený na rovinnom teréne s čiastočne vhodnou a čiastočne nevhodnou orientáciou obytných miestností. Vybavenosť miesta technickou infraštruktúrou je v rozsahu rozvodov el. energie, pitnej vody a zemného plynu. Kanalizácia je riešená napojením na vlastnú kanalizačnú žumpu.

b) Analýza využitia nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť bola v minulosti postavená, rekonštruovaná a kolaudovaná len pre účel rodinného bývania a takto je využívaná až doteraz. Iné využívanie nehnuteľnosti neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností : zásadné neboli zistené žiadne. V zabezpečenom LV sú pre hodnotenú nehnuteľnosť zapísané dve záložné práva a to pre SLSP, a. s. Bratislava podľa č. V 2990/2007 a druhé pre fy HIGH SPORT, s. r. o. Liptovský Mikuláš, podľa č. V 5331/13, ktoré ale nemajú zásadný vplyv na stanovenie aktuálnej VŠH. Objekt je vo vyhovujúcom technickom stave, schopný užívania na úrovni nižšieho štandardu terajšej doby, v rozsahu dispozičného riešenia a technického vybavenia aké je popísané v ZP.

V mieste situovania nehnuteľnosti nie sú známe žiadne pripravované zásadné zmeny v okolitej zástavbe, ktorej urbanizmus je uzatvorený a nie je tu predpoklad výstavby žiadnych verejnoprospešných objektov a komunikácií vyššieho významu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Hodnotená je nehnuteľnosť sa nachádza v SV časti zastavaného územia obce Kláštor pod Znievom (1667 obyvateľov k 31.12.2019), v lokalite obytnej zástavby. Ekonomická situácia na trhu s nehnuteľnosťami je charakterizovaná pri tomto type nehnuteľnosti vyrovnaným dopytom s ponukou. Terajší technický stav objektov nehnuteľnosti je považovaný za vyhovujúci na okamžité využívanie za daných podmienok dispozičného riešenia a technického vybavenia objektu (skôr ako objektu na rekreačné využívanie). Vlastná nehnuteľnosť je charakterizovaná ako samostatne stojaci objekt rodinného domu. Pracovné možnosti obyvateľstva v tejto lokalite sú obmedzené nezamestnanosťou vo výške do 10%. Hustota obyvateľstva v mieste stavby je priemerná, orientácia objektu nehnuteľnosti ku svetovým stranám je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, pozemok je rovinný s vybavenosťou inž. sieťami el., zemný plyn, pitná voda, doprava v okolí nehnuteľnosti je autobusová - prímestská a tiež železničná, ktoré má ale zastávku až vo vzdialenosti 5,20 km od obce, občianska vybavenosť v mieste - obci je na úrovni štandardnej malej obce (obchod COOP Jednota, pohostinstvá, obecný úrad, pošta, MŠ, ZŠ, Zdravotné stredisko, kultúrny dom, nižšia obchodná sieť a služby, dva kostoly a kláštor), prírodná lokalita v mieste stavby je les do 1000 m, kvalita prostredia je minimálne zatažovaná dopravou, možnosti zmeny v územnom rozvoji nie sú známe žiadne, možnosť rozšírenia vlastnej nehnuteľnosti o ďalšie objekty je min. do trojnásobku terajšej zástavby, dosahovanie výnosu z prenájmu nehnuteľnosti nie je žiadne. Podľa názoru znalca ide s prihliadnutím na miestne pomery o priemernú nehnuteľnosť v dosahu okresného mesta.

Vzhľadom na uvedenú reálnu situáciu na voľnom trhu s nehnuteľnosťami v okresnom meste Martin, s posúdením všeobecnej situácie v danom mieste a čase, s prihliadnutím na stavebno - technický stav objektu a jeho kvalitatívny potenciál, určujem koeficient polohovej diferenciacie - predajnosti na úrovni hodnoty 0,40, ktorá približne zodpovedá požiadavkám realitného trhu pre porovnateľné objekty v danom mieste a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola,				

	zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,400	8	3,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,200	9	10,80
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	105,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 105,58 / 180$	0,587
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 21\ 951,76 \text{ €} * 0,587$	12 885,68 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 324 pre k. ú. Lazany

POPIS

Hodnotený je pozemok, ktorý pozostáva zo dvoch rovnocenných parciel umiestnených v intraviláne obce, tvoriacich jeden ucelený celok, situovaný v širšom centre zastavaného územia obce Kláštor pod Znievom, obce nachádzajúcej sa do 17 km od okresného mesta Martin, s priamym cestným (čiastočne i železničným prepojením, keďže zastávka ŽSR je vzdialená od obce 5,2 km). Pozemok je v zóne obytnej zástavby - bytové (rodinné) domy. Lokalita je využitá zástavbou štandardnými rodinnými domami. Dopravné spojenie s centrom okresného mesta je autom do 20 min. Vybavenie pozemku, resp. okolia pozemku inž. sieťami je dobré (vodovod, zemný plyn, el., rozvody).

S prihliadnutím na vyrovnaný záujem o kúpu nehnuteľností (pozemkov) v obci ktorá je v dostupnej vzdialenosti od okresného mesta, s dobrým cestným prístupom, stanovujem východiskovú hodnotu na úrovni 60% z východiskovej hodnoty pozemku v okresnom meste Martin.

Parcela	Druh pozemku	Spolu	Spoluvlastnícky	Výmera
---------	--------------	-------	-----------------	--------

		výmera [m ²]	podiel	[m ²]
182	zastavaná plocha a nádvorie	202,00	1/1	202,00
183	orná pôda	744,00	1/1	744,00
Spolu výmera				946,00

Obec:

Kláštor pod Znievom

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov,	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	2,4133
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,4133$	24,04 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 182	$202,00 \text{ m}^2 * 24,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 856,08
parcela č. 183	$744,00 \text{ m}^2 * 24,04 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 885,76
Spolu		22 741,84

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rod. domu č. s. 572 na parc. č. KN - C 182 s príslušenstvom a pozemkom parc. CKN č. 182 a 183 ktoré sú evidované v LV č. 324 a pre k. ú. Lazany, obec Kláštor pod Znievom, okres Martin, podľa aktuálneho stavu v čase obhliadky a vypracovania tohto ZP.

VŠH bola stanovená výpočtom podľa Vyh. MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a to metódou polohovej diferenciacie a táto je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 29.08.2020, ktorá by mala byť dosiahnutá na voľnom trhu s nehnuteľnosťami v podmienkach voľnej súťaže.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 572 na parc. č. KN - C 182 v k. ú. Lazany	9 110,75
Kôlňa - murovaná	522,80
Ploty	
Oplotenie záhrady k parc. č. KN - C 180/1 a 186/1	306,01
Oplotenie parc. č. 182 uličné k p. č. 185, 274 a 180/2	648,72
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	471,41
Kanalizačná prípojka do žumpy	85,81
Kanalizačná žumpa	1 631,01
Spevnené plochy z monolitického betónu	109,16
Spolu stavby	12 885,68
Pozemky	
LV č. 324 pre k. ú. Lazany - parc. č. 182 (202 m ²)	4 856,08
LV č. 324 pre k. ú. Lazany - parc. č. 183 (744 m ²)	17 885,76
Spolu pozemky (946,00 m²)	22 741,84
Všeobecná hodnota celkom	35 627,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	35 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťpäťtisícšesťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

IV. PRÍLOHY

- objednávka na vypracovanie ZP, vystavená dňa 06.08.2020.
- výpis z KN, z LV č. 4, 324 pre k. ú. Lazany, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKaK SK dňa 24.08.2020,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Lazany, vytvorená cez katastrálny portál ÚGKaK SR dňa 24.08.2020,
- potvrdenie Obce Kláštor pod Znievom č. j. 363/2007 zo dňa 06.07.2007 o roku postavenia RD č. s. 572,
- kolaudačné rozhodnutie č. ŽP 3663/1995-stav.-Đu na stavbu "Modernizácia RD" na parc. č. KN 182 v k. ú. Lazany, vystavené ObÚ ŽP, odd. ÚR a ŠSP v Martine dňa 23.01.1996,
- technické nákresy pôdorysov hodnoteného objektu RD č. s. 572,
- všeobecná mapová situácia polohovania nehnuteľnosti,
- fotodokumentácia.

FOTODOKUMENTÁCIA



RD č. s. 572 - celkový pohľad SV od uličného oplotenia



RD č. s. 572 - celkový pohľad SZ z miestnej komunikácie - Lazianskej ul.



RD č. s. 572 - celkový pohľad JV z pozemku vlastníka - p. č. 183



Kuchyňa - pohľad od kuchynskej linky na vstupné dvere do RD, vpravo dvere do izby



Kuchyňa - pohľad priamy od vstupných dverí na kuchynskú linku



Kuchyňa - pohľad cez miestnosť od obývacej izby smerom do druhej izby



Obývacia izba - pohľad od kuchyne do miestnosti



Obývacia izba - pohľad od okna smerom do kuchyne



Vnútorná izba - vstupné dvere od kuchyne



Vnútorná izba - vzadu prechodové dvere do kúpeľne



Kúpeľňa - ukážka riešenia a vybavenia



Kúpeľňa - ukážka riešenia a vybavenia



Pohľad vonkajší cez vstupné dvere do komory



Kôlna - pohľad priamy



Vnútorný priestor kôlny



Vnútorný priestor kôlny



Ukážka uličného oplotenia



Ukážka uličného oplotenia



Ukážka oplotenia záhrady j p. č. 180/5



Ukážka bočného uličného oplotenia a umiestnenia kanalizačnej žumpy



Ukážka oplotenia záhrady j p. č. 186/1

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912911.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 131/2020.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

(2) Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.

Doložka nezaujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 131/2020 som vypracoval osobne, nestranne a nezaujato, podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia, na podklade predložených podkladov a dokladov poskytnutých objednávateľom a získaných znalcom z verejných zdrojov (internet), ako i informácií overených a doplnených šetrením pri obhliadke na mieste samom. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z.

V Žiline dňa : 29.08.2020

Ing. Pavol Raška