

Meno, adresa znalca: Ing. Michal Derkits,
Predmestská 1352/59, 010 01 Žilina
Tel. 0903 292921, e-mail: michal2991972@gmail.com
Evidenčné číslo znalca 914594

Objednávateľ : Licitor group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 18.11.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 201-2020

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 697 v rátane príslušenstva postavenom na pozemku C-KN parc.č.908/2 a pozemkov C-KN p.č.908/2 v katastrálnom území Rosina, obec Rosina, okres Žilina pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Počet strán posudku (z toho príloh): ... (...)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 697 v rátane príslušenstva postavenom na pozemku C-KN parc.č.908/2 a pozemkov KN-C p.č.908/2 v katastrálnom území Rosina, obec Rosina, okres Žilina.

2. Dátum vyžiadania posudku:

18.11.2020

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:

08.12.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

18.11.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 18.11.2020 spolu z výzvou na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 18.11.2020;
- Znalecký posudok č. 09/2013 zo dňa 19.03.2013 vypracovaný Ing.Helbichovou;
- Časť ZP č.09/2013 - Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 19.12.1984 prot.č.ÚP 1813/84;
- Časť ZP č.09/2013 - Zjednodušený nákras jednotlivých podlaží RD s.č.697;

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z listu vlastníctva č.726 k.ú.Rosina, obec Rosina zo dňa 27.11.2020 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Katastrálna mapa vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 27.11.2020;
- Fotodokumentácia;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z. zo dňa 27.11.2008, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z.;
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavieb. objektov;
- Zákon č. 50/1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. O jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy;
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z.;
- Vyhláška MS SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva Zákon NR SR č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrt'rok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

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

Pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy výpočtu :

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je vykonaný pre nedostatok relevantných podkladov na porovnávanie pre daný typ nehnuteľnosti a lokalitu. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko ide o nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania primeraného výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty stavieb je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III. štvrtrok 2020 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb - koeficient pre stavebníctvo ako celok k IV.Q.1996.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností vytvorený cez katastrálny portál z listu vlastníctva č.726 k.ú. Rosina, obec Rosina zo dňa 27.11.2020;

Kópia z listu vlastníctva je uvedená v prílohovej časti posudku.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.11.2020 bez prítomnosti vlastníka, resp. oprávnenej osoby, a tak bol znalecký posudok vypracovaný z dostupných podkladov v súlade s ust. § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie zastavanej a podlahovej plochy podlaží stavby nebolo možné vykonať nakoľko hodnotená nehnuteľnosť RD s.č.697 nebola sprístupnená vlastníkom;
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 27.11.2020;

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia (pôdorysy podlaží) bola znalcovi poskytnutá zo znaleckého posudku č.9/2013. Poloha inžinierskych sietí bola overená počas obhliadky (povrchové znaky). Skutkový stav stavby nebol zistený kontrolným meraním, nakoľko hodnotená nehnuteľnosť RD s.č.697 nebola sprístupnená vlastníkom hodnotených nehnuteľností.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Poskytnutá právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, vlastníctvo k hodnoteným nehnuteľnostiam - pozemkom bolo dokladované "Výpisom z katastra nehnuteľností" vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 27.11.2020 listom vlastníctva č.726 k.ú. Rosina ako súpis nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve k 27.11.2020, katastrálnej mapa je v prevažnej miere v súlade so skutkovým stavom, poloha a obrys pôvodného hodnoteného objektu RD s.č.726 je v kópii z katastrálnej mapy zakreslený, mimo skutočnosti, že v katastrálnej mape nie je zakreslená prístavba RD s.č.726 a tým je v čiastočnom nesúlade so skutkovým stavom. Vek rodinného domu s.č.697 je pre účely ohodnotenia uvažovaný 36 rokov (rok kolaudácie pôvodného RD 1984) a to na základe kolaudačného rozhodnutia vydaného MNV Žilina, odbor územného plánovania, prot. číslo ÚP 1813/84 zo dňa 19.12.1984, vek prístavby čerpaný zo znaleckého posudku č.9/2013 a to 14 rokov, kde bol rok prístavby určený na rok 2006. Na hodnotenom objekte RD s.č.697 sú viditeľné známky po modernizácii v exteriéry, vykonanej v roku 2015, informácia poskytnutá od vlastníkov susedných nehnuteľností nakoľko hodnotený RD s.č.697 nebol znalcovi sprístupnený vlastníkom nehnuteľnosti. Titul nadobudnutia k hodnoteným nehnuteľnostiam nebol znalcovi poskytnutý.

Kópie právnej dokumentácie sú v prílohovej časti posudku.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Rodinný dom - s.č.697 na C-KN parc.č. 908/2 k.ú.Rosina, obec Rosina;
- Príslušenstvo rodinného domu s.č.697;
- Pozemok C-KN parc.č. 908/2 druh pozemku - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 399 m² k.ú.Rosina, obec Rosina;

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súp.č.697 na C-KN p.č.908/2 k.ú.Rosina, obec Rosina

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je dvoj podlažný objekt s nerovnakou výškovou úrovňou jednotlivých podlaží (1.NP a 2.NP) postavený na pozemku C-KN parc.č.908/2 v intraviláne k.ú. Rosina, v obci Rosina, okres Žilina. V oblasti existujúcej a novo budovanej IBV (rodinné domy s vlastným zázemím) a dobudovanou kompletnou infraštruktúrou. Stavba má charakter rodinného domu, nakoľko jej prevažná časť je určená na bývanie. Rodinný dom obsahuje prízemie /1.Nadzemné podlažie/, prvé poschodie /2.Nadzemné podlažie/. Rodinný dom je napojený na rozvody elektrickej energie, plynu a vody, odkanalizovanie je do vlastnej žumpy. Rodinný dom je užívaný od roku 1984 (kolaudačné rozhodnutie zo dňa 19.12.1984) a prístavba realizovaná v roku 2006 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013. Hodnotená nehnuteľnosť RD s.č.697 s príslušenstvom nebola znalcomi sprístupnená. Informácie, technický popis konštrukcií a vybavenie RD s.č.697 je čerpané zo Znaleckého posudku č.9/2013 zo dňa 19.03.2013 vid' prílohy znaleckého posudku.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom súp.č.697 je prístupný cez vonkajšie schodisko do 2.NP do predsieni, kde je vstup do chodby so schodiskom do 1.NP, v 2.NP sa nachádzajú štyri obytné izby, kuchyňa, jedáleň, kúpeľňa a samostatné WC. 1:NP je dispozične tvorené obytnými izbami 3x, chodbou so schodiskom, kotolňou, práčovňou, skladovými priestormi 2x a letnou kuchyňou. Orientácia obytných miestností je v prevažnej miere na východ. Dispozícia 1.NP a 2.NP podľa podkladov ZP č.09/2013

TECHNICKÉ RIEŠENIE:

Základy - betónové pásové s vodorovnou izoláciou proti vlhkosti, na základových pásoch a zhutnenom štrku je položená monolitická podkladová železobetónová doska.

Zvislé nosné konštrukcie - obvodové steny a nosné priečky sú murované o skladobnej hr.400 a 300 mm, deliace priečky sú murované o skl. hr.150mm.

Vodorovné nosné konštrukcie 1.NP - stropná konštrukcia je železobetónová monolitická z rovným podhl'adom, v 2.NP - stropná konštrukcia je keramický strop s rovným podhl'adom.

Schodiskový priestor medzi podlažiami je tvorený ŽB schodiskom s povrchom nástupníc z lepenej PVC podlahoviny.

Rodinný dom s.č.697 má plochu strechu s krytinou z PVC fólií (krytina menená v roku 2015 - informácia poskytnutá verbálne od vlastníka susedných nehnuteľností) s úplnými klampiarskymi prvkami z pozinkovaného plechu, klampiarske prvky okien a balkónov sú z hliníkového plechu.

Úpravy vonkajších povrchov - omietka brizolitová na báze umelých látok, obvodové steny sú dodatočne zateplené exteriérovým zatepl'ovacím systémom (zateplenie objektu v roku 2015 - informácia poskytnutá verbálne od vlastníka susedných nehnuteľností).

Vnútorne úpravy povrchov - vápenná hladená omietka, v kúpeľniach a WC, za kuchynskou linkou sú keramické obklady stien v 1.NP.

Výplne otvorov - plastové okná s izolačným dvoj sklom, okná sú opatrené interiérovými hliníkovými žalúziami, dvere sú plné resp. z 2/3 tretín presklené hladké resp. dyhované s výplňou, osadené v ocel'ových zárubniach.

Podlahy - v 1.NP a v 2.NP - kúpeľne a WC, v kuchyni je keramická dlažba, ďalej v ostatných miestnostiach v 1.NP a 2.NP je realizovaná podlaha v prevažnej miere z lepenej PVC podlahoviny, resp. veľkoplášné laminátové parkety v 2.NP. V 1.NP v kotolni je podlaha z cementového poteru.

VNÚTORNÉ ROZVODY:

vodovod - rozvod studenej aj teplej vody potrubím sú z pozinkovaných rúr, ohrev TÚV je riešený prostredníctvom elektrického zásobníkového ohrievača TÚV,

kanalizácia - rozvody a pripojenia z plastových rúr odkanalizovanie do vlastnej žumpy,

elektroinštalácia - rozvod svetelný a zásuvkový, rozvod motorickej energie v 1.NP, rozvádzač inštalovaný v 1.NP, bleskozvod nie je vyhotovený.

vykurovanie - je zabezpečené cez kotol na tuhé palivo v 1.NP, vykurovacie telesá sú ocelové radiátory, v prechodnom období je zdroj tepla krbové kachle.

Vnútorne vybavenie:

Letná kuchyňa v 1.NP - je opatrená kuchynskou linkou na báze dreva, elektrická rúra s plynovým sporákom, umývadlo s klasickou vodovodnou batériou.

Práčovňa 1.NP - je opatrená smaltovou obmurovanou vaňou s vodovodnou batériou so sprchovým nadstavcom, ďalej keramickým obkladom stien a keramickou dlažbou.

Samostatné WC v 2.NP - je opatrený WC so zadnou nádržkou, ďalej keramickým obkladom stien a keramickou dlažbou.

Kuchyňa v 2.NP - je opatrená kuchynskou linkou na báze dreva, za kuchynskou linkou je keramický obklad, kuchynský drez s pákovou batériou, elektrická rúra s keramickou varnou doskou a odsávačom pár.

Kúpeľňa 2.NP - je opatrená smaltovanou obmurovanou vaňou, keramickým umývadlom, vybavené klasickými vodovodnými batériami (nad vaňou so sprchovým nadstavcom), ďalej keramickým obkladom stien a keramickou dlažbou.

Technický stav jednotlivých prvkov životnosti je v dobrom resp. vyhovujúcom technickom stave (predpoklad zo záverov ZP č.9/2013 nakoľko hodnotený RD s.č.697 nebol sprístupnený), vzhľadom na to, že na hodnotenom objekte bola vykonávaná pravidelná údržba a v exteriéri RD modernizácia v roku 2015 (informácia poskytnutá verbálne od vlastníka susedných nehnuteľností), ktorá zahŕňala zateplenie RD, výmenu strešnej krytiny, výmenu okien, vy spravenie vonkajšej fasády s výmenou klampiarskych prvkov.

Pri vnútornom vybavení, resp. prvky dlhodobej a krátkodobej životnosti v interiéri boli ohodnotené z podkladov zo ZP č.9/2013 zo dňa 19.03.2020. Podľa dostupných informácií zistených od vlastníkov susedných nehnuteľností je hodnotený RD s.č.697 užívaný a plní účel na ktorý bol realizovaný.

Na základe týchto skutočností hodnotím objekt ako schopný trvalého celoročného užívania. Obhliadkou nehnuteľnosti neboli zistené žiadne poruchy a vady konštrukcií resp. vybavenia, ktoré by mohli neprimerane znížiť životnosť objektu. Konštrukčné, materiálové a dispozičné vyhotovenie stavby zodpovedá štandardu súčasného obdobia. Predpokladaná celková životnosť domu je vzhľadom k celkovému technickému stavu konštrukcií, ich materiálovému vyhotoveniu domu je stanovená odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1984	7,20*8,80+7,78*8,20	127,16	120/127,16=0,944
2. NP	1984	8,02*8,80+7,78*8,30	135,15	
2. NP	2006	3,3*0,85-0,85*0,46/2	2,61	
Spolu 2. NP			137,76	120/137,76=0,871

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960

3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.4 PVC, guma	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6490

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	750

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.3 dvojplášťové	445
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.8 z fólií PVC	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5920

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
	Spolu	1089

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6490 + 750 * 0,944)/30,1260$	238,93
2. NP	$(5920 + 1089 * 0,871)/30,1260$	227,99

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	36	64	100	36,00	64,00
2. NP	1984	36	64	100	36,00	64,00
2. NP - prístavba	2006	14	64	78	17,95	82,05

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	238,93 €/m ² *127,16 m ² *2,638*0,95	76 141,18
Technická hodnota	64,00% z 76 141,18	48 730,36
2. NP z roku 1984		
Východisková hodnota	227,99 €/m ² *135,15 m ² *2,638*0,95	77 220,08
Technická hodnota	64,00% z 77 220,08	49 420,85
2. NP - prístavba z roku 2006		
Východisková hodnota	227,99 €/m ² *2,61 m ² *2,638*0,95	1 491,26
Technická hodnota	82,05% z 1 491,26	1 223,58

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	76 141,18	48 730,36
2. nadzemné podlažie	78 711,34	50 644,43
Spolu	154 852,52	99 374,79

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie od susedných pozemkov

Predmetom ohodnotenia je oplotenie z južnej a západnej strany pri RD s.č.697, oplotenie je na betónových základoch s betónovou podmurovkou, pohľadová výplň je zo strojového pletiva ukotveného do ocelových stĺpikoch, oplotenie bolo realizované v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013. Predpokladaná životnosť určená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	35,55m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	35,55m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	53,33m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	35,55 m
Pohľadová plocha výplne:	$35,55 * 1,5 = 53,33 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 od susedných pozemkov	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,55 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 53,33 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,638 * 0,95$	6 494,51
Technická hodnota	28,00 % z 6 494,51 €	1 818,46

2.2.2 Vodovodná prípojka k RD s.č.697

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 na verejnú vodovodnú sieť umiestnenú pri objekte rodinného domu v krajnici miestnej komunikácie z východnej strany. Prípojka slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu, vyhotovená je z ocelového potrubia. Do užívania daná v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013, dĺ. 13,80 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navráťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	13,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 k RD s.č.697	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	2 043,58
Technická hodnota	28,00 % z 2 043,58 €	572,20

2.2.3 Kanalizačná prípojka k RD s.č.697

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 cez vonkajšiu kanalizáciu na vlastnú izolovanú žumpu umiestnenú pri objekte rodinného domu z juhovýchodnej strany. Prípojka slúži výlučne hodnotenému objektu

rodinného domu. Do užívania daná v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013, dl. 23,5 bm, DN 150 mm, prípojka za kameninového potrubia a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 23,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 k RD s.č.697	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	2 072,46
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 2 072,46 \text{ €}$	580,29

2.2.4 Vonkajšie schodisko

Predmetom ohodnotenia je vonkajšie schodisko pri RD s.č.697 z južnej strany pri RD, slúži ako hlavný vstup do RD, vyhotovené je z betónu s povrchom nástupníc z keramickej dlažby. Do užívania daná v roku 2015 - informácia poskytnutá vo verbálnej rovine od vlastníka susedných nehnuteľností a jeho predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek: $10 * 0,9 = 9 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko	2015	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 2,638 * 0,95	288,25
Technická hodnota	90,00 % z 288,25 €	259,43

2.2.5 Plynová prípojka k RD s.č.697

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 na verejnú STL plynovodnú sieť umiestnenú pri objekte rodinného domu z východnej strany od miestnej komunikácie. Prípojka slúžia výlučne hodnotenému objektu rodinného domu. Do užívania dané v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013, dl. 15 bm a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka k RD s.č.697	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 14,11 €/bm * 2,638 * 0,95	530,42
Technická hodnota	28,00 % z 530,42 €	148,52

2.2.6 Spevnené plochy - chodníky a odstavné plochy

Predmetom ohodnotenia sú chodníky a odstavná plocha pre osobné motorové vozidlá pri RD s.č.697 z južnej, západnej a východnej strany voči RD s.č.697, vyhotovené sú zo zámkovej betónovej dlažby kladenej do podkladného piesku. Do užívania dané v roku 2015 - informácia poskytnutá vo verbálnej rovine od vlastníka susedných nehnuteľností a ich predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 40 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,0*15,0-2,0*2,0+2,5*16,5+2,5*17,5 = 186 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 - chodníky a odstavné plochy	2015	5	35	40	12,50	87,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$186 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,638 * 0,95$	6 810,23
Technická hodnota	$87,50 \% \text{ z } 6 810,23 \text{ €}$	5 958,95

2.2.7 Žumpa pri RD s.č.697

Predmetom ohodnotenia je žumpa pri RD s.č.697 z juhovýchodnej strany pri objekte rodinného domu. Žumpa slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu, vyhotovená je zo ŽB. Do užívania daná v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

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:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,5*1,80*1,70 = 4,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 pri RD s.č.697	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,59 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	1 240,94
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1 240,94 \text{ €}$	347,46

2.2.8 Vodomerná šachta

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 cez vlastnú ŽB vodomernú šachtu o rozmeroch 1,2*2*2 bm na verejnú vodovodnú sieť z východnej strany. Vodomerná šachta slúži výlučne hodnotenému objektu rodinného domu. Do užívania daná v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013 a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*2*2 = 4,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Vodomerná šachta	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,638 * 0,95$	3 058,69
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 3\,058,69 \text{ €}$	856,43

2.2.9 Kanalizačné šachty - dažďová kanalizácia

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 cez vonkajšiu kanalizáciu na verejnú dažďovú kanalizáciu umiestnenú pri objekte rodinného domu z východnej strany od miestnej komunikácie. Prípojka - kanalizačné šachty slúžia výlučne hodnotenému objektu rodinného domu. Do užívania dané v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013, dl. 23,5 bm, ŽB monolitické šachty 2 ks a ich predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.g) Betónová monolitická - hĺbka 2,0 m
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $8600/30,1260 = 285,47 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Kanalizačné šachty - dažďová kanalizácia	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 Ks * 285,47 \text{ €/Ks} * 2,638 * 0,95$	1 430,83
Technická hodnota	28,00 % z 1 430,83 €	400,63

2.2.10 Potrubie - dažďová kanalizácia

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 cez vonkajšiu dažďovú kanalizáciu umiestnenú pri objekte rodinného domu z východnej strany od miestnej komunikácie. Prípojka slúžia výlučne hodnotenému objektu rodinného domu. Do užívania daná v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013, dĺ. 21bm, DN 150 mm, prípojka z kameninového potrubia a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $15+6 = 21 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
Potrubie - dažďová kanalizácia	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,638 * 0,95$	1 851,98
Technická hodnota	28,00 % z 1 851,98 €	518,55

2.2.11 NN prípojka k RD s.č.697

Predmetom ohodnotenia je napojenie objektu RD s.č.697 cez vonkajšiu NN vzdušnú sieť umiestnenú pri objekte rodinného domu z východnej strany od miestnej komunikácie. Prípojka NN slúžia výlučne hodnotenému objektu rodinného domu. Do užívania dané v roku 1984 - informácia čerpaná zo ZP č.9/2013, dĺ. 6,5 bm, je vyhotovená ako vzdušná jedno káblová a jej predpokladaná základná životnosť bola stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.o) káblková prípojka vzdušná Cu 4*6 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	285/30,1260 = 9,46 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,68 €/bm
Počet merných jednotiek:	6,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,638$
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 [%]
NN prípojka k RD s.č.697	1984	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * (9,46 \text{ €/bm} + 0 * 5,68 \text{ €/bm}) * 2,638 * 0,95$	154,10
Technická hodnota	28,00 % z 154,10 €	43,15

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.697 na C-KN p.č.908/2 k.ú.Rosina, obec Rosina	154 852,52	99 374,79
Oplotenie od susedných pozemkov	6 494,51	1 818,46
Vodovodná prípojka k RD s.č.697	2 043,58	572,20
Kanalizačná prípojka k RD s.č.697	2 072,46	580,29
Vonkajšie schodisko	288,25	259,43
Plynová prípojka k RD s.č.697	530,42	148,52
Spevnené plochy - chodníky a odstavné plochy	6 810,23	5 958,95
Žumpa pri RD s.č.697	1 240,94	347,46
Vodomerná šachta	3 058,69	856,43
Kanalizačné šachty - dažďová kanalizácia	1 430,83	400,63
Potrúbie - dažďová kanalizácia	1 851,98	518,55
NN prípojka k RD s.č.697	154,10	43,15
Celkom:	180 828,51	110 878,86

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je dvoj podlažný rodinný dom - s.č.697 na C-KN parc.č. 908/2 s príslušenstvom a pozemkovou plochou C-KN parc.č. 908/2 druh pozemku - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 399 m² umiestnený v oblasti vhodnej na bývanie (tvorenej IBV) v uličnej obojstrannej zástavbe rodinných domov s dobudovanou kompletnou infraštruktúrou v intraviláne katastrálneho územia Rosina, obec Rosina, okres Žilina. Pozemková plocha C-KN parc.č. 908/2 je v prevažnej miere zastavaná RD s.č.697 a príslušenstvom, pozemok je rovinný obdĺžnikového tvaru. Prístup k hodnoteným nehnuteľnostiam je zabezpečený priamo na hranici hodnoteného pozemku priamo z verejnej miestnej prístupovej komunikácie z východnej strany z komunikácie označenej podľa katastra nehnuteľností C-KN p.č.1684/5, priamo v miestnej komunikácii sú vybudované verejné inžinierske siete (plynovod, vodovod, rozvodná sieť elektrickej energie NN- rozvodná sieť SSE a.s., splašková a dažďová kanalizácia resp. slaboprúdové rozvody) z východnej strany od hodnotených nehnuteľností. Hodnotený rodinný dom s.č.697 je umiestnený v uličnej zástavbe existujúcich rodinných domov, v oblasti kde v čase miestneho šetrenia spojeného s obhliadkou nehnuteľností dochádza k intenzívnej výstavbe (RD s vlastným zázemím) a tým dochádza k urbanistickému rozširovaniu obce Rosina a to východným smerom od hodnotených nehnuteľností. Najbližšia existujúca súvislá zástavba umiestnená v zastavanom území obce je priamo na susedných pozemkoch pozdĺž verejnej miestnej komunikácie označenej C-KN p.č.1684/4 a to severne, južne resp. západne od hodnotených nehnuteľností. V danej lokalite záujem o kúpu nehnuteľností podobného typu prevyšuje ponuku na realitnom trhu, pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné s nezamestnanosťou do 10 % vzhľadom na dobrú dostupnosť krajského mesta Žilina. Dostupnosť centra obce Rosina (obec s počtom obyvateľov k 31.12.2019 je 3.278) a tým aj kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni obce je veľmi dobrá, t.j. cca 5 až 10 min. chôdze (cca 060 až 0,8 km). Dopravné spojenie s krajským mestom Žilina a tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti na úrovni krajského mesta a rovnako aj zvýšeného počtu pracovných príležitostí je veľmi dobrá, t.j. cca 10 min. jazdy autom (cca 3,6 km). V danej lokalite je na hranici pozemku možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu, elektrickej energie, dažďovej a splaškovej kanalizácie v rátane slaboprúdových rozvodov (hodnotený rodinný dom je napojený na rozvody vody, plynu a NN rozvody resp. slaboprúdové rozvody s možnosťou napojenia na splaškovú kanalizáciu vo vzdialenosti cca 10 m východne k verejnej miestnej komunikácii, kde je vybudovaný hlavný zberač splaškovej kanalizácie). Hodnotený rodinný dom je umiestnený v oblasti bez nepredpokladaných zmien územného plánu v jestvujúcej a prebiehajúcej zástavbe. Prostredie, v ktorom sa nachádzajú hodnotené nehnuteľnosti nie je ovplyvnené neprímeraným hlukom z dopravy a ani iných zdrojov, taktiež ani negatívne vplyvy okolia na hodnotené nehnuteľnosti neboli zistené.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Hodnotený rodinný dom bol postavený a skolaudovaný ako samostatná jedna bytová jednotka a je vhodná na štandardné celoročné bývanie (v zmysle informácií čerpaných zo znaleckého posudku č. 9/2013) resp. informácii zistených počas miestneho šetrenia spojeného s obhliadkou hodnotenej nehnuteľnosti z exteriéru. Na hodnotenom objekte sú viditeľné stavebné úpravy spojené s modernizáciou daného objektu ako celku a to v exteriéry a taktiež vo verbálnej rovine poskytnuté vlastníckmi susedných nehnuteľností. Vzhľadom k súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúci obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia.

c/. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Počas obhliadky neboli na hodnotenom objekte zistené žiadne riziká obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb ", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) so zohľadnením špecifik vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru - obce Rosina (prímestská časť krajského mesta, do roku 1991 bola súčasťou mesta Žilina), polohu - voči centru krajského mesta Žilina, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, realizovanú modernizáciu v exteriéry, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,300	13	16,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	8	10,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,300	6	7,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,950	10	19,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,650	10	6,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	8	5,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,358	4	1,43
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,300	20	26,00
	Spolu			180	209,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 209,79 / 180$	1,166
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 110\,878,86 \text{ €} * 1,166$	129 284,75 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky v intraviláne k.ú.Rosina, obec Rosina

Výpočet metódou polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline so zohľadnením špecifík vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu daného typu nehnuteľnosti. Koeficienty použité pri výpočte zohľadňujú polohu nehnuteľností, dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite, dostupnosť najbližšieho sídelného útvaru, dostupnosť inžinierskych sietí ako aj možnosť ďalšieho využitia. Východisková hodnota bola odvodená od východiskovej hodnoty veľmi dobre dostupného krajského mesta Žilina, nakoľko v danej lokalite dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu prevyšuje ponuku. Úroveň východiskovej hodnoty pozemkov bola stanovená na 80% z hodnoty 26,56 EUR/m², t.j. 80% z VH mesta Žilina. Priaznivý vplyv všeobecnú hodnotu pozemkov má ich poloha voči krajskému mestu Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
908/2	zastavané plochy a nádvoria	399	399,00	1/1	399,00

Obec:

Rosina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, <u>obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov</u> , prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - <u>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením</u> , - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. <u>pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke</u> , pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (<u>obytná poloha</u>)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (<u>možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí</u>)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: <u> tvar pozemku, výmera pozemku, terénne úpravy pozemku</u>)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,5934
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 3,5934$	76,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 399,00 \text{ m}^2 * 76,36 \text{ €/m}^2$	30 467,64 €

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a 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 neprímeranou pohnútkou. Ako vhodná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby: Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 129 284,75 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky: Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 30 467,64 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č.697 na C-KN p.č.908/2 k.ú.Rosina, obec Rosina	115 871,00
Oplotenie od susedných pozemkov	2 120,32
Vodovodná prípojka k RD s.č.697	667,19
Kanalizačná prípojka k RD s.č.697	676,62
Vonkajšie schodisko	302,50
Plynová prípojka k RD s.č.697	173,17
Spevnené plochy - chodníky a odstavné plochy	6 948,14
Žumpa pri RD s.č.697	405,14
Vodomerná šachta	998,60
Kanalizačné šachty - dažďová kanalizácia	467,13
Potrubie - dažďová kanalizácia	604,63
NN prípojka k RD s.č.697	50,31
Pozemky	
Pozemky v intraviláne k.ú.Rosina, obec Rosina - parc. č. 908/2 (399 m ²)	30 467,64
Spolu VŠH	159 752,39
Zaokrúhlená VŠH spolu	160 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 160 000,00 €

Slovom: Jedenstošestdesiatisíc Eur

V Žiline dňa 8.12.2020

Ing. Michal Derkits

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 18.11.2020 spolu z výzvou na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 18.11.2020;
- Znalecký posudok č. 09/2013 zo dňa 19.03.2013 vypracovaný Ing.Helbichovou;
- Časť ZP č.09/2013 - Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 19.12.1984 prot.č.ÚP 1813/84;
- Časť ZP č.09/2013 - Zjednodušený nákras jednotlivých podlaží RD s.č.697;
- Výpis z listu vlastníctva č.726 k.ú.Rosina, obec Rosina zo dňa 27.11.2020 vyhotovený cez katastrálny portál;
- Katastrálna mapa vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 27.11.2020;
- Fotodokumentácia;
- Orto - foto mapa záujmovej oblasti.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 26084/Os/2009/51/ZT zo dňa 25.06.2010 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 10 01 Oceňovanie nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 914594. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 201-2020 znaleckého denníka č.2020-011. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 201-2020 .