

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 39, 010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 401220 zo dňa 11.5.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 79/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s príslušenstvom pozemkami parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00 151 653.

Počet strán(z toho príloh): 41(11)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s príslušenstvom pozemkami parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 18.5.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 26.5.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané zadávateľom:

- Vyjadrenie obce Kunerad zo dňa 17.10.2016
- Schéma pôdorysov jednotlivých podlaží

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.484 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

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

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

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

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

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

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

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

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

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

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

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

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

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

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

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

kde

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

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

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

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

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

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

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

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

Kombinovaná metóda

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

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

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

- a) Metóda porovnávania
- b) Výnosová metóda
- c) Metóda polohovej diferenciacie

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov boli použité na nepriame porovnanie. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2020 - 2,618.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Porovnávacia metóda stanovenia

všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov (po vylúčení extrémov) a ich nedostatočne popísané charakteristiky v inzertných ponukách znižuje objektivitu výsledkov získaných použitím porovnávacej metódy. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.269 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina, vytvorený cez katastrálny portál:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah Druh ch.n.
516/ 3	282	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	
516/ 4	258	záhrada	4	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
154	516/ 3	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 Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	Dátum narodenia :	Dátum narodenia :
2	Káčer Milan r. Káčer a Eva Káčerová r. Tavačiaková, 013 13, Kunerad, č. 154, SR	12.05.1979	13.11.1982
Poznámka	P 113/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva od Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, vklad vedený pod číslom V 10712/2016, na pozemok C KN parc.č.516/3 zast.plocha o výmere 282m2, pozemok C KN parc.č.516/4 záhrada o výmere 258m2 a dom so súpisným číslom 154 na pozemku C KN parcele č.516/3 - 12/2020		
Titul nadobudnutia	KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 11.05.2009,Č.V 2784/09 - 38/09		

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 2 V 10712/2016 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na základe zmluvy o splátkovom úvere č. 5120104683 zo dňa 21.11.2016, na pozemok C KN parc.č.516/3 zast.plochy o výmere 282m2, pozemok C KN parc.č.516/4 záhrady o výmere 258m2 a dom so súpisným číslom 154 na pozemku C KN parcele č.516/3, vklad povolený dňa 09.01.2017 - 4/2017

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 18.05.2021
- Zameranie skutkového stavu dňa 18.05.2021
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 18.05.2021

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi boli predložené schematické náčrty v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží. Skutkový stav bol zistený na miestnom šetrení dňa 18.05.2021 a je uvedený v prílohách znaleckého posudku. Doklad o začiatku užívania pôvodného rodinného domu alebo predložený, podľa vyjadrení súčasných vlastníkov bol postavený v roku 1960, čomu zodpovedá jeho architektonické a materiálové vyhotovenie. Od roku 2009 bol dom súčasnými majiteľmi rekonštruovaný (1. NP), od roku 2015 bolo rekonštruované aj podkrovie - 1 miestnosť a chodba, 1 miestnosť v čase ohodnotenia nebola dokončená (vyhotovené obvodové konštrukcie a čiastočne zvislé nosné konštrukcie, osadené okno), bol vymenený kotol ústredného vykurovania a zásobník TÚV, zároveň bola vymenená strešná

krytina a vybudovaný nový vikier pre izbu. Rekonštrukcia zahŕňala výmenu takmer všetkých prvkov krátkodobej životnosti - zateplenie obvodových konštrukcií zateplovacím systémom, vymenené všetky výplne okenných otvorov za okná z plastových profilov, vstupné dvere, nové rozvody kúrenia s radiátormi, bola vymenená kuchynská linka so spotrebičmi, podlahy, bola kompletne zrekonštruovaná kúpeľňa vrátane rozvodov vody, kanalizácie, boli rekonštruované rozvody el. energie. Pre rekonštrukčné práce neboli predložené žiadne doklady.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Rodinný dom č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s pozemkami parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina sú evidované na liste vlastníctva č. 484 k.ú. Kunerad. Dom je evidovaný ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu s prístavbou v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Drobná stavba zakreslená za rodinným domom nie je evidované na LV. Druh pozemkov uvedených v liste vlastníctva č. 484 k.ú. Kunerad je v súlade s ich skutočným využitím. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce Kunerad. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po obecnej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 1176 k.ú. Kunerad, evidovanej na liste vlastníctva č.386 k.ú. Kunerad vo vlastníctve ŽSK.

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

- Rodinný dom č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina
- Príslušenstvo na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina
- Pozemky parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina

POPIS STAVBY



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 154 na parc. KN 516/3 k.ú. Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina, situovaný v zastavanom území obce Kunerad, osadený v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie prechádzajúcej obcou. Doklad o začiatku užívania pôvodného rodinného domu alebo predložený, podľa vyjadrení súčasných vlastníkov bol postavený v roku 1960, čomu zodpovedá jeho architektonické a materiálové vyhotovenie. Od roku 2009 bol dom súčasnými majiteľmi rekonštruovaný (1. NP), od roku 2015 bolo rekonštruované aj podkrovie - 1 miestnosť a chodba, 1 miestnosť v čase ohodnotenia nebola dokončená (vyhotovené obvodové konštrukcie a čiastočne zvislé nosné konštrukcie, osadené okno), bol vymenený kotol ústredného vykurovania a zásobník TÚV, zároveň

bola vymenená strešná krytina a vybudovaný nový vikier pre izbu. Rekonštrukcia zahŕňala výmenu takmer všetkých prvkov krátkodobej životnosti - zateplenie obvodových konštrukcií zateplovacím systémom, vymenené všetky výplne okenných otvorov za okná z plastových profilov, vstupné dvere, nové rozvody kúrenia s radiátormi, bola vymenená kuchynská linka so spotrebičmi, podlahy, bola kompletne zrekonštruovaná kúpeľňa vrátane rozvodov vody, kanalizácie, boli rekonštruované rozvody el. energie .

Prístup k domu je po hlavnej komunikácii prechádzajúcej obcou a po vedľajšej komunikácii (prístup do dvora s hospodárskou stavbou).

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s čiastočným podpivničením, s jedným nadzemným podlažím a čiastočne obytným podkrovím.

- V suteréne sa nachádza kotolňa, chodba, komunikačné priestory so schodiskom.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obývacia miestnosť, kuchyňa, izba, kúpeľňa s WC, zádverie, chodba, schodisko do podkrovia.
- V podkroví sú situované dve obytné miestnosti, chodba, schodisko, povalový priestor.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu, obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia sú betónové monolitické, strop je železobetónový monolitický, omietka vápenno-cementové, podlahy z cementového poteru, povrch vstupného schodiska je z cementového poteru, okná sú jednoduché oceľové, dvere drevené zvlakové. V kotolni je osadený kotol na pevné palivo, kotol na zemný plyn a zásobník na TÚV kombinovaný s kotlom ÚK. V suteréne je rozvod studenej vody z plastového potrubia, rozvod zemného plynu, elektroinštalácie svetelnej a motorickej.

Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia a podkrovia sú murované z pálenej tehly (v podkroví sú domurované časti z tvárnic Ytong s vyhotovením zateplenia stykovým zatepovacím systémom na báze polystyrénu. Stropná konštrukcia nad 1. nadzemným podlažím je drevená trámová s rovným podhl'adom, v podkroví tvorená krovom s podbitím zo sadrokartónu (v dobudovanej časti nevyhotovené). Strecha domu je stanová s 2 vikiermi, s krytinou z pozinkovaného plechu. Oplechovanie strechy je úplné, z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z eloxovaného hliníkového plechu. Fasády na dome sú zo šľachtených omietok na báze silikátov s obkladom sokla z prírodného kameňa, vnútorné úpravy povrchov v dome tvorí hladká omietka, v kuchyni a v kúpeľni je keramický obklad stien, na chodbe a v obývacej izbe je čiastočne obklad z prírodného kameňa. Schodisko do podkrovia je drevené s nástupnicami a podstupnicami. Okná na celom dome sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, v suteréne jednoduché oceľové. Výplne dverných otvorov tvoria dvere drevené rámové, osadené do obložkových zárubní, v suteréne zvlakové, vstupné dvere sú plechové reliéfové. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým umývadlom s odkvapkávacou plochou a pákovou batériou, sporákom na zemný plyn. Vybavenie kúpeľne na 1. nadzemnom podlaží - keramické nábytkové umývadlo, pákové batérie, obmurovaná plastová rohová vaňa, keramický obklad stien a vane, WC misa kombi. Vykurovanie domu je ústredné, teplovodné panelové Korado. Zdrojom vykurovania je kotol na pevné palivo, kotol na zemný plyn, zdrojom TÚV je zásobník na TÚV kombinovaný s kotlom ÚK. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody (1.NP), rozvod kanalizácie (1.NP), elektroinštalácie svetelnej a motorickej (suterén, 1. NP), elektroinštalácie svetelnej (podkrovie), rozvod zemného plynu (suterén, 1.NP), odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. PP	1960	4,11*9,18	37,73	120/37,73=3,180
1. NP	1960	9,38*9,38+2,29*5,73+2,15*1,03	103,32	120/103,32=1,161
Podkrovie	1960	1,2*(3,55*3,74+0,71*2,20+0,73*0,87+2,68*1,45+2,55*0,97)	26,2	
Podkrovie	2010	1,2*(1,1*1,5+2,13*3,30+1,47*1,1)	12,36	
Spolu Podkrovie			38,56	120/38,56=3,112

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	100	750,0
4	Murivo			

	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové,	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické	1040	100	1040,0
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa do 1/3	55	100	55
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.8 zvlakové	110	100	110,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché oceľové	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4495		4495,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	490		490,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z betónu, tvárnic	110	100	110,0
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	100	1565,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trémové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	100	660,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny,	65	100	65,0

	prieniky, snehové zachytávače)			
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160	100	160
15	Obklady fasád			
	15.4.b obkladové murivo z prírodného kameňa do 1/3	220	100	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	7795		7795,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.3 plynový sporák (1 ks)	50	100	50,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.9 bm)	160	100	159,5
37	Vnútročné vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútročné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	835		835,0

PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940	100	940,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM)	160	80	128,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	80	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	60	456,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	100	40
	14.3.a omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	100	30
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	50	100	50
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.9 kovové	210	100	210,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	50	67,5
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplášne parkety (laminátové)	355	70	248,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	4420		3830,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,558$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	$(4495 + 490 * 3,180)/30,1260$	$(4495 + 490 * 3,180)/30,1260$	200,93	200,93
1. NP	$(7795 + 835 * 1,161)/30,1260$	$(7795 + 835 * 1,161)/30,1260$	290,93	290,93
Podkrovia	$(4420 + 0 * 3,112)/30,1260$	$(3830 + 0 * 3,112)/30,1260$	146,72	127,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	6,68	50,00	3,34
2	Zvislé konštrukcie	23,14	50,00	11,57
3	Stropy	11,03	50,00	5,52
4	Zastrešenie bez krytiny	5,56	50,00	2,78
5	Krytina strechy	4,80	6,00	0,29
6	Klmpiarske konštrukcie	0,84	10,00	0,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,60	30,00	1,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,74	10,00	0,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,93	10,00	0,09
10	Schody	2,90	50,00	1,45
11	Dvere	4,89	50,00	2,45
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,59	10,00	0,66
14	Povrchy podláh	5,65	20,00	1,13
15	Vykurovanie	6,85	15,00	1,03
16	Elektroinštalácia	5,72	15,00	0,86
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,03	10,00	0,10
19	Vnútorná kanalizácia	0,17	10,00	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,40	20,00	0,08
21	Ohrev teplej vody	0,20	5,00	0,01
22	Vybavenie kuchýň	2,02	15,00	0,30
23	Hygienické zariadenia a WC	1,26	15,00	0,19
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	Opotrebenie			34,00%
	Technický stav			66,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP		
Východisková hodnota	200,93 Eur/m ² *37,73 m ² *2,558*0,95	18 422,80
Technická hodnota	66,00% z 18 422,80	12 159,05
1. NP		
Východisková hodnota	290,93 Eur/m ² *103,32 m ² *2,558*0,95	73 046,10
Technická hodnota	66,00% z 73 046,10	48 210,43
Podkrovie		
Východisková hodnota	146,72 Eur/m ² *38,56 m ² *2,558*0,95	13 748,35
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	127,13 Eur/m ² *38,56 m ² *2,558*0,95	11 912,67
Technická hodnota	66,00% z 11 912,67	7 862,36

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	18 422,80	18 422,80	12 159,05
1. nadzemné podlažie	73 046,10	73 046,10	48 210,43
podkrovné podlažie	13 748,35	11 912,67	7 862,36
Spolu	105 217,25	103 381,57	68 231,84

Dokončenosť stavby: (103 381,57Eur / 105 217,25Eur) * 100 % = 98,26%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska stavba na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia jeho hospodárska stavba postavená na parc. KN č. 516/3, za rodinným domom. Objekt je jednopodlažný, lichobežníkového tvar, dispozične pozostáva z 2 miestností - dielne a skladu. Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie sú murované z pórobetónu, s vonkajšou brizolitovou omietkou, vnútorné omietky sú vápennocementové, strop je železobetónový monolitický, strecha je sedlová s krytinou zo šablón z pozinkovaného plechu, okná sú jednoduché oceľové, podlaha betónová, dvere zvlakové, elektroinštalácia je svetelná a motorická. Vybudovaná bola v roku 1971.

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	1971	$(0,5*(6,11+3,75))*(0,5*(6,68+7,32))$	34,51	18/34,51=0,522

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	
	4.1 železobetónové,	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené	65
14	Podlahy	
	14.5 cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5055

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,558$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5055 + 0 * 0,522) / 30,1260$	167,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1971	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$167,80 \text{ Eur/m}^2 * 34,51 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	14 072,17
Technická hodnota	$37,50\% \text{ z } 14 072,17$	5 277,06

2.2.2 Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (od ulice)

Premetom ohodnotenia je plot od ulice na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad, vybudovaný z betónových základov, betónovej podmurovky, plotovú výplň tvorí strojové pletivo na ocelových stĺpikoch.

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	45,50m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	45,50m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové stĺpiky	72,80m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 45,50 m**Pohľadová plocha výplne:** $45,50 * 1,60 = 72,80 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,558$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (od ulice)	1960	61	9	70	87,14	12,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(45,50\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 72,80\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,558 * 0,95$	9 432,33
Technická hodnota	12,86 % z 9 432,33 Eur	1 213,00

2.2.3 Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (záhradný)

Premetom ohodnotenia je plot od ulice (záhradná časť) na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad, vybudovaný z betónových základov, murovanej podmurovky, s drevenou výplňou osadenou na murovaných stĺpkoch.

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	14,94m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	14,94m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			65,40 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel. stĺpkov	10,46m ²	350	11,62 Eur/m

Dĺžka plotu: 14,94 m
Pohľadová plocha výplne: 14,94*0,7 = 10,46 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (záhradný)	2010	11	49	60	18,33	81,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(14,94\text{m} * 65,40 \text{ Eur/m} + 10,46\text{m}^2 * 11,62 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 0,95$	2 669,76
Technická hodnota	81,67 % z 2 669,76 Eur	2 180,39

2.2.4 Deliaci plot na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad

Premetom ohodnotenia je deliaci plot pred domom na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad, vybudovaný z betónových základov, betónovej podmurovky, s drevenou výplňou osadenou na ocel'ových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	7,46m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	7,46m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. stĺpikov	5,97m ²	350	11,62 Eur/m

Dĺžka plotu: 7,46 m
Pohľadová plocha výplne: 7,46*0,8 = 5,97 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 [%]
Deliaci plot na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(7,46m * 53,98 \text{ Eur/m} + 5,97m^2 * 11,62 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 0,95$	1 147,16
Technická hodnota	78,00 % z 1 147,16 Eur	894,78

2.2.5 Deliaci plot na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad

Premetom ohodnotenia je deliaci plot pri hosp. stavbe na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad, vybudovaný z betónových základov, betónovej podmurovky, s pletivovou výplňou osadenou na ocel'ových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	7,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	7,00m	926	30,74 Eur/m

	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové stĺpiky	11,90m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 7,0 m
Pohľadová plocha výplne: 7,0*1,7 = 11,90 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 [%]
Deliaci plot na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	2010	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(7,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 11,90\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 0,95$	1 282,90
Technická hodnota	72,50 % z 1 282,90 Eur	930,10

2.2.6 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka vybudovaná na parc. KN č.516/4 k.ú. Kunerad z plastového potrubia DN25, vedená od obecného vodovodu v komunikácii do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,7 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 0,95$	776,35
Technická hodnota	70,00 % z 776,35 Eur	543,45

2.2.7 Plynová prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia je prípojka plynu vybudovaná na parc. KN č.516/4 k.ú. Kunerad vybudovaná z rozvodu v komunikácii pred rodinným domom do rodinného domu.

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 0,95$	274,31
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 274,31 \text{ Eur}$	148,13

2.2.8 Elektrická prípojka na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia je NN vybudovaná na parc. KN č.516/3, 516/44 k.ú. Kunerad vybudovaná z rozvodu pozdĺž komunikácie pred rodinným domom do rodinného domu, vedená vzduchom.

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.c) kábelová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,38 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * (8,96 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,38 \text{ Eur/bm}) * 2,558 * 0,95$	195,96
Technická hodnota	54,00 % z 195,96 Eur	105,82

2.2.9 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka vybudovaná na parc. KN č.516/3 k.ú. Kunerad, za rodinným domom, z plastového potrubia DN150, vedená od obecného vodovodu v komunikácii do rodinného domu.

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	2008	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 0,95$	1 000,01
Technická hodnota	74,00 % z 1 000,01 Eur	740,01

2.2.10 Kanalizačná šachta na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná šachta vybudovaná na parc. KN č.516/3 k.ú. Kunerad, za rodinným domom, z PVC.

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.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 šachta na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	2008	13	37	50	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 2,558 * 0,95$	738,07
Technická hodnota	74,00 % z 738,07 Eur	546,17

2.2.11 Vonkajšie schody k zadnému vstupu na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody k zadnému vstupu do domu. Konštrukcia schodiska je železobetónová monolitická s povrchom nástupníc a podstupníc z keramickej dlažby.

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: $385/30,1260 = 12,78$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $5 * 0,99 = 4,95$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 schody k zadnému vstupu na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	2010	11	59	70	15,71	84,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4,95 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 2,558 * 0,95	153,73
Technická hodnota	84,29 % z 153,73 Eur	129,58

2.2.12 Spevnené plochy na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad

Spevnené plochy z monolitického betónu tvoriace prístupové plochy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $4,39*7,01 = 30,77$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	1960	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	30,77 m ² ZP * 8,63 Eur/m ² ZP * 2,558 * 0,95	645,30
Technická hodnota	6,15 % z 645,30 Eur	39,69

2.2.13 Spevnené plochy na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (nové)

Spevnené plochy z monolitického betónu tvoriace prístupové plochy a odkvapové chodníky.

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:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$0,70*6,7+0,7*10,1+10,2*0,7+0,99*10,08 = 28,88 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,558$
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 na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (nové)	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28,88 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	768,49
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 768,49 \text{ Eur}$	599,42

2.2.14 Oporný múr za hosp. budovou na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad

Oporný múr z debniacich tvárnic za hosp. budovou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:	815 4 Oporné múry
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1850/30,1260 = 61,41 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$0,20*2,18*0,49+0,2*1,27*6,80+0,2*0,5*1,89 = 2,13 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,558$
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 [%]
Oporný múr za hosp. budovou na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	2010	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	317,87
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 317,87 \text{ Eur}$	247,94

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

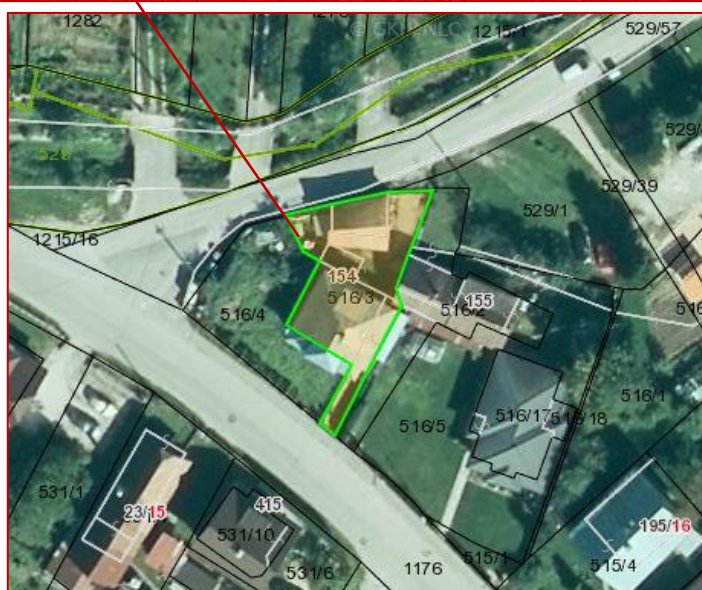
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s príslušenstvom	103 381,57	68 231,84
Hospodárska stavba na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	14 072,17	5 277,06
Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (od ulice)	9 432,33	1 213,00
Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (záhradný)	2 669,76	2 180,39
Deliaci plot na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	1 147,16	894,78
Deliaci plot na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	1 282,90	930,10
Celkom za Ploty	14 532,15	5 218,27
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	776,35	543,45
Plynová prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	274,31	148,13
Elektrická prípojka na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad	195,96	105,82
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	1 000,01	740,01
Kanalizačná šachta na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	738,07	546,17
Vonkajšie schody k zadnému vstupu na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	153,73	129,58
Spevnené plochy na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	645,30	39,69
Spevnené plochy na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (nové)	768,49	599,42
Oporný múr za hosp. budovou na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	317,87	247,94
Celkom za Vonkajšie úpravy	4 870,09	3 100,21
Celkom:	136 855,98	81 827,38

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 154 na parc. KN 516/3 k.ú. Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina, situovaný v zastavanom území obce Kunerad, osadený v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie prechádzajúcej obcou, s okolitou zástavbou rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, kanalizácie. Občianska vybavenosť obce zahŕňa - obecný úrad, základná obchodná sieť, kultúrne zariadenie, materská škola a základná škola, podnikateľské subjekty - ubytovacie a reštauračné služby pre turizmus. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou.



Obec Kunerad má cca 1000 obyvateľov, je situovaná južne od kúpeľného mesta Rajecké Teplice (3 km), ktoré je vyhľadávaným mestom pre rekreáciu, cca 20 km od okresného mesta Žilina. Vzhľadom na situovanie obce, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Rajecké Teplice a z krajského mesta Žilina.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím a s obytným podkrovím, z exteriéru je vstup na 1. PP, na 1. NP, vstup na podkrovie je schodiskom z exteriéru. Objekt pozostáva z obytnej časti (byt v podkroví a hosťovská miestnosť na 1. NP) a z prevádzky pohostinstva s letnou terasou. V suteréne sa nachádza kotolňa, sklad. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza prevádzka pohostinstva s letnou terasou a so sociálnymi zariadeniami, hosťovská miestnosť v prístavbe. V podkroví sa nachádzajú 3 obytné miestnosti, vstupné zádverie, kúpeľňa, samostatné WC, obývacia miestnosť prepojená s kuchyňou.

Objekt je využiteľný na bývanie a ako prevádzka pohostinstva, prípadne ako ubytovacie zariadenie s reštauráciou v rámci cestovného ruchu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo v prospech SLSP a.s. Bratislava

V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce hlavné ulice	I.	1,350	30	40,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Morálne zastaralý typ nehnuteľnosti	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody,	IV.	0,248	10	2,48

	služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	145,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 150,96 / 180$	0,839
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 81\,827,38 \text{ Eur} * 0,839$	68 653,17 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č.516/3, 516/4 k.ú. Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina, situované v zastavanom území obce Kunerad, v zastavanom území obce Kunerad, osadené na súbahu prístupových komunikácií, v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie prechádzajúcej obcou, s okolitou zástavbou rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti. Pozemok 516/3 k.ú. Kunerad je čiastočne zastavaný rodinným domom, pozemok parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad tvorí záhradu pri rodinnom dome. Pozemky sú rovinné, slnečné. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, elektrickej energie, zemného plynu, kanalizácie. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná iba autobusovou prímestskou dopravou.

Obec Kunerad má cca 1000 obyvateľov, je situovaná južne od kúpeľného mesta Rajecké Teplice, ktoré je vyhľadávaným mestom pre rekreáciu, cca 20 km od okresného mesta Žilina. Vzhľadom na situovanie obce v rámci kúpeľného mesta a vyhľadávanej prírodnej lokality, je predpoklad záujmu o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu v predmetnej lokalite vyplývajúci z mesta Rajecké Teplice a z krajského mesta Žilina. Vzhľadom na uvedené bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
516/3	zastavaná plocha a nádvorie	282,00	1/1	282,00
516/4	záhrada	258,00	1/1	258,00
Spolu výmera				540,00

Obec:

Kunerad

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_V	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,05

koeficient intenzity využitia	vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s 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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,0
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,7868
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,7868$	33,22 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 516/3	$282,00 \text{ m}^2 * 33,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 368,04
parcelsa č. 516/4	$258,00 \text{ m}^2 * 33,22 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 570,76
Spolu		17 938,80

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s príslušenstvom pozemkami parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s príslušenstvom pozemkami parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s. 154 na parc. KN č. 516/3 k.ú.Kunerad, obec Kunerad, okres Žilina s príslušenstvom	57 246,51
Hospodárska stavba na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	4 427,45
Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (od ulice)	1 017,71
Plot na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (záhradný)	1 829,35
Deliaci plot na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	750,72
Deliaci plot na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	780,35
Spolu za Ploty	4 378,13
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	455,95
Plynová prípojka na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	124,28
Elektrická prípojka na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad	88,78
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	620,87
Kanalizačná šachta na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	458,24
Vonkajšie schody k zadnému vstupu na parc. KN č. 516/4 k.ú. Kunerad	108,72
Spevnené plochy na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	33,30
Spevnené plochy na parc. KN č. 516/3, 516/4 k.ú. Kunerad (nové)	502,91
Oporný múr za hosp. budovou na parc. KN č. 516/3 k.ú. Kunerad	208,02
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 601,08
Spolu stavby	68 653,17
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 516/3 (282 m ²)	9 368,04
Pozemok - parc. č. 516/4 (258 m ²)	8 570,76
Spolu pozemky (540,00 m²)	17 938,80
Všeobecná hodnota celkom	86 591,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	86 600,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšesťtisícristo Eur	

V Žiline, dňa 26.05.2021

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 401220 zo dňa 11.05.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 484 k.ú. Kunerad
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Vyjadrenie obce Kunerad zo dňa 17.10.2016
- Schéma pôdorysov jednotlivých podlaží
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 79/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.