

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

Zadávateľ: JUDr. Marian Ďurana, PhD.,
správca úpadcu Pavol Harcek
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 4.3.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 81/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkov parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú.Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto, pre účel exekučného konania.

Počet strán (z toho príloh): 45(15)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkov parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú.Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto

2. Účel znaleckého posudku: pre účel exekučného konania

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 5.3.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.05.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a) Dodané objednávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: Výst.: 2351/1978-Vk na stavbu "Rodinný dom o jednom byte" vydané MNV Kysucké Nové Mesto dňa 30.10.1978
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 65/2006 na stavbu "Prístavba, prestavba, nadstavba a zateplenie rodinného domu, oplatenie, garáž" vydané Obcou Radol'a dňa 17.3.2006, právoplatnosť nadobudnutá 3.4.2006
- Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu "Stvebné úpravy a prístavba RD + samostatne stojaca dvojgaráž p-č- 1586/1,2-Radola" v rozsahu - pôdorysy, pohľady, rezy

5.b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1057 k.ú.Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)

6.Použitie 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 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.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

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

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

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

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

Kombinovaná metóda

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

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

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

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Do ohodnotenia nezahrnúť altánok na parc. KN č. 1586/9, drobnú stavbu na parc. Kn č. 1586/10 a podzemnú pivnicu na parc. KN č. 1586/11 k.ú. Radol'a.

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", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je stanovená metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a pod.) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj domov a pozemkov z realitných portálov boli použité na nepriame porovnanie. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. 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 2021 - 2,558.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1057 k.ú.Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál:

Rodinný dom č.s 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú.Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto a pozemky parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto sú evidované vo vlastníctve:

1 Harcek Pavol r. Harcek, 023 36, Radol'a, č. 337, SR v podiele 1/1

Ďalšie:

- 1 SÚDNY EXEKÚTOR JUDr. PAVOL MALÍK - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 854/09 - 231/09
- 1 DAŇOVÝ ÚRAD ŽILINA - ROZHODNUTIE O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI - č. 9500503/5/1546281/2013/Hrub NA PARCELY CKN č. 1586/1,1586/2,1586/8,1586/9,1586/10,1586/11,1586/12,1586/21, STAVBU ČS. 337 - 123/13
- 1 JUDr. Ing. PAVOL MALÍK, SÚDNY EXEKÚTOR ŽILINA - EXEKUČNÝ PRÍKAZ NA VYKONANIE EXEKÚCIE ZRIADENÍM EXEKUČNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. EX 834/14 - 148/14

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 5.3.2021
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 5.3.2021
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 5.3.2021

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná projektová dokumentácia - pôdorysy jednotlivých podlaží, rezy, pohľady. Pri porovnaní so skutkovým stavom neboli zistené žiadne zmeny. Skutkový stav bol zameraný na miestnom šetrení dňa 5.3.2021 a je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku. Pôvodná stavba bola daná do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: Výst.: 2351/1978-Vk na stavbu "Rodinný dom o jednom byte" vydané MNV Kysucké Nové Mesto dňa 30.10.1978. Pre rekonštrukciu - prístavbu, nadstavbu pôvodného rodinného domu bolo predložené Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 65/2006 na stavbu "Prístavba, prestavba, nadstavba a zateplenie rodinného domu, oplotenie, garáž" vydané Obcou Radol'a dňa 17.3.2006, právoplatnosť nadobudnutá 3.4.2006. Rok postavenia príslušenstva rodinného domu (infraštruktúra, oplotenie, spevnené plochy) bol zistený na základe ústnych údajov zadávateľa zn. posudku a porovnaním týchto údajov so stavebno-technickým stavom v čase ohodnotenia.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Stavba bola v čase ohodnotenia zapísaná v evidencii katastra nehnuteľností na LV č. 1057 k.ú. Radol'a s kódom 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu na snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú. Radol'a sú evidované na LV č. 1057 k.ú. Radol'a, druh pozemkov je v súlade s ich skutočným využitím. Prístup k

domu je po miestnej komunikácii vedenej po pozemku parc. KN č. 2055 k.ú. Radoľa, ktorý je evidovaný na LV č.1810 k.ú. Radoľa, vo vlastníctve obce Radoľa.

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

- Rodinný dom č.s 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú.Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto
- Garáž na parc. KN č. 1586/10 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12, 2553/21 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto
- Pozemky parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: altánok na parc. KN č. 1586/9, drobná stavba na parc. Kn č. 1586/10 a podzemná pivnica na parc. KN č. 1586/11 k.ú. Radoľa (osobitná požiadavka)

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú.Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú. Radol'a, postavený v rámci uličnej zástavby vedľajšej komunikácie obce Radol'a, ako samostatne stojaci dom. Pôvodná stavba bola daná do užívania základe Kolaudačné rozhodnutie č.j.: Výst.: 2351/1978-Vk na stavbu "Rodinný dom o jednom byte" vydané MNV Kysucké Nové Mesto dňa 30.10.1978. Pre rekonštrukciu - prístavbu, nadstavbu pôvodného rodinného domu bolo vydané Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 65/2006 na stavbu "Prístavba, prestavba, nadstavba a zateplenie rodinného domu, oplotenie, garáž" vydané Obcou Radol'a dňa 17.3.2006, právoplatnosť nadobudnutá 3.4.2006. Prístup k domu je po miestnej komunikácii vedenej po pozemku parc. KN č. 2055 k.ú. Radol'a, ktorý je evidovaný na LV č.1810 k.ú. Radol'a, vo vlastníctve obce Radol'a.



DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s dvomi nadzemným podlažiami a podkrovím:

- Na 1. NP sa nachádza zádverie, chodba, schodisko, práčovňa, fitness, kúpeľňa, WC, sklad, kotolňa, billiardová miestnosť, bazén, sauna
- Na 2. NP sa nachádza zádverie, chodba, pracovňa, kuchyňa, jedáleň, obývacia izba, zimná terasa, samostatné WC, špajza
- V podkroví sa nachádza chodba, kúpeľňa, samostatné WC, tri obytné miestnosti

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu, so zvislou a vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti, s osadením do nezamrzajúcej hĺbky, základová doska je monolitická.

Obvodové konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie pôvodnej časti 1. a 2. nadzemného podlažia sú vyhotovené z pálenej tehly, dobudované časti - prístavba a nadstavba s podkrovím sú vybudované z presných tvárnic, so zateplením z exteriéru zateplovacím systémom na báze polystyrénu, s vyhotovením povrchových úprav certifikovaným exteriérovým omietkovým systémom - povrchovou tenkovrstvou škrabanou omietkou s obkladom z lomového kameňa s vyšpárovaním. Deliace konštrukcie sú vyhotovené ako murované z pálenej tehly a presných tvárnic.

Strop nad 1. a 2. nadzemným podlažím je železobetónový monolitický, v podkroví tvorený krovom, s rovným podhl'adom zo sadrokartónu, so zateplením na báze minerálov. Strecha je zložitá sedlová s rôznymi výškami hrebeňov, s vikiermi, krytina strechy je z ťažkej pálenej škridle, klampiarske konštrukcie strechy sú z medeného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z eloxovaného hliníka. Schodisko je železobetónové, s nástupnicami a podstupnicami z tvrdého dreva. Vnútorne úpravy povrchov v dome sú vyhotovené z vápenno-cementovej omietky, v sociálnych zariadeniach a v kuchyni je keramický obklad stien.

Okná na celom dome sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom so žalúziami. Výplne dverných otvorov tvoria vchodové dvere z plastových profilov s ocelovou výstužou, interiérové dvere sú drevené z masívu vyrábané na mieru, osadené do obložkových drevených zárubní.

Podlahy na 1. nadzemnom podlaží sú prevažne z keramickej dlažby, na 2. Nadzemnom podlaží a v podkroví v obytných miestnostiach sú veľkoplošné drevené lamelové podlahy, v kuchyni a v hygienických zariadeniach je keramická dlažba. V kuchyni je osadená atypová kuchynská linka vyhotovená na mieru s pracovnou doskou z prírodného kameňa a pracovným ostrovom, plastovým drezom s odkvapkávacou plochou a zabudovanými spotrebičmi - keramickou indukčnou platňou, elektrickou rúrou, digestorom, umývačkou riadu. Vybavenie kúpeľne na 1. nadzemnom podlaží - 1x keramické umývadlo, samostatný sprchový kút, pákové batérie, v samostatnom WC je WC misa kombi, keramické umývadlo. V práčovni na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza obmurovaná plastová vaňa. Vybavenie samostatného WC na 2. nadzemnom podlaží tvorí WC misa kombi, keramické umývadlo. Vybavenie kúpeľne v podkroví tvorí - 2x keramické umývadlo, rohová obmurovaná vaňa s

masážnymi tryskami, WC misa kombi, bidet, samostatný sprchový kút, v samostatnom WC v podkroví je WC misa kombi, keramické umývadlo.

Vykurovanie domu je teplovodné ústredné, hliníkovými radiátormi, v častiach domu sú lokálne rozvody podlahového teplovodného vykurovania, zdrojom vykurovanie je plynový kotol osadený v technickej miestnosti. Zdrojom TÚV je el. zásobník osadený v technickej miestnosti. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vnútorný bazén s technológiou, v čase obhliadky nepoužívaný, súčasťou bazénovej miestnosti je sauna. V obývacej miestnosti je krb s vyhrievacou vložkou. V obytných izbách sú vybudované vstavané šatníkové skrine. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, rozvod kanalizácie, elektroinštalácie svetelnej a motorickej, rozvody internetu a TV, bleskozvod, je vybudovaný videovrátnik, zabezpečovacie zariadenie. Dom je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie vedenej v prístupovej komunikácii.

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. NP	1978	11,72*10,06+3,79*2,21	126,28	
1. NP	2006	12,80*6,30+(5,32+2,02)*0,5*1,65	86,7	
Spolu 1. NP			212,98	120/212,98=0,563
2. NP	1978	11,72*10,06+3,79*2,21	126,28	
2. NP	2006	12,80*6,30+(5,32+2,02)*0,5*1,65+4,15*1,50	92,92	
Spolu 2. NP			219,2	120/219,2=0,547
Podkrovie	1978	0	0	
Podkrovie	2006	11,72*10,06	117,9	
Spolu Podkrovie			117,9	120/117,9=1,018

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP	1.PK
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0) - cenový ekvivalent k zateplenej konštrukcii)	1270	1270	1270
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	400	-	-
	6.2 sadrové	-	625	625
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.1 zložité s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	-	660	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z meďného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	220	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	25	25

14	Fasádne omietky			
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	260	130
	14.3.a omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30	-	-
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	-	-	50
15	Obklady fasád			
	15.3.d umelý kameň nad 1/3 do 1/2	200	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo	200	200	-
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	515	515
18	Okná			
	18.6 plastové s dvojvrstvovým zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkopošné parkety (drevené)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové	560	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	135	135
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	-	-
	Spolu	7180	8310	5915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové potrubie (6 ks)	30	20	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač plynový (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (2 ks)	670	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-
	36.9 drezové umývadlo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8.05 bm)	-	443	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	-	-
	37.4 vaňa plastová rohová s vírivkou (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (5 ks)	20	10	20

	37.6 bidet (1 ks)	-	-	40
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	75	-	75
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	70	-	70
	38.3 pákové nerezové (7 ks)	40	40	60
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (4 ks)	50	25	25
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	-	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	60	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
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	-	105
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-
43	Sauna			
	43.1 (1 ks)	460	-	-
44	Vstavané skrine			
	44.1 (4 ks)	70	35	35
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-	-
-	Konštrukcie navyč			
	Bazén s technológiou (1 ks)	996	-	-
	Spolu	3086	1308	770

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	$(7180 + 3086 * 0,563)/30,1260$	296,00
2. NP	$(8310 + 1308 * 0,547)/30,1260$	299,59
Podkrovie	$(5915 + 770 * 1,018)/30,1260$	222,36

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby rodinného domu a nadmerne zhoršený technický stav niektorých konštrukcií (v miestnosti kúpeľne v podkroví, v miestnosti s biliardom, v bazénovej miestnosti lokálne zatečené stropy, betónové balustrády a dlažby balkónov v technickom stave vyžadujúcom kompletnú výmenu, bazén, technológia bazéna, okná, keramické dlažby, keramické obklady v miestnosti bazéna vo veľmi zlom technickom stave vyžadujúcom rekonštrukciu prípadne celkovú výmenu niektorých konštrukčných prvkov alebo ich častí, nadmerné opotrebenie vonkajších fasádnych povrchov, niektorých vnútorných povrchov najmä v bazénovej miestnosti vrátane podhládov zo sadrokartónu vhodné na celkovú výmenu) a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie jednotlivých konštrukčných prvkov bol výpočet celkového opotrebenia domu vykonaný analytickou metódou so stanovením opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov odborným odhadom na základe ich skutočného opotrebenia.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	4,02	31,00	1,25
2	Zvislé konštrukcie	15,46	31,00	4,79
3	Stropy	11,13	35,00	3,90
4	Zastrešenie bez krytiny	2,85	15,00	0,43
5	Krytina strechy	3,45	15,00	0,52

6	Klmpiarske konštrukcie	1,22	15,00	0,18
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,82	30,00	1,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,32	50,00	1,66
9	Vnútorné keramické obklady	1,40	15,00	0,21
10	Schody	1,70	15,00	0,26
11	Dvere	5,57	30,00	1,67
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,74	40,00	2,30
14	Povrchy podláh	3,98	35,00	1,39
15	Vykurovanie	8,87	25,00	2,22
16	Elektroinštalácia	3,21	20,00	0,64
17	Bleskozvod	0,67	15,00	0,10
18	Vnútorný vodovod	1,31	15,00	0,20
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	15,00	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,15	20,00	0,03
21	Ohrev teplej vody	0,27	40,00	0,11
22	Vybavenie kuchýň	3,68	30,00	1,10
23	Hygienické zariadenia a WC	1,67	30,00	0,50
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	14,27	40,00	5,71
	Opotrebenie			30,96%
	Technický stav			69,04%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP		
Východisková hodnota	296,00 Eur/m ² *212,98 m ² *2,558*0,95	153 198,56
Technická hodnota	69,04% z 153 198,56	105 768,29
2. NP		
Východisková hodnota	299,59 Eur/m ² *219,20 m ² *2,558*0,95	159 584,98
Technická hodnota	69,04% z 159 584,98	110 177,47
Podkrovie		
Východisková hodnota	222,36 Eur/m ² *117,90 m ² *2,558*0,95	63 708,09
Technická hodnota	69,04% z 63 708,09	43 984,07

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	153 198,56	105 768,29
2. nadzemné podlažie	159 584,98	110 177,47
podkrovné podlažie	63 708,09	43 984,07
Spolu	376 491,63	259 929,83

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na parc. KN č. 1586/10 k.ú. Radol'a



Predmetom ohodnotenia je dvojgaráž postavená na parc. KN č. 1586/10 k.ú. Radol'a slúžiaca ako garáž pre dve motorové vozidlá. Základové konštrukcie objektu tvoria základové pásy a betónová základová doska s vodorovnou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti, nosné konštrukcie sú murované z pálenej tehly hr. 300mm. Strešná konštrukcia je stanová s krytinou z betónovej škridle, strop je drevený trámový s podbitím konštrukcie zateplenia, klmpiarske konštrukcie strechy sú z medeného plechu, ostatné klmpiarske konštrukcie sú z hliníkového plechu. Vonkajšiu úpravu povrchov tvorí silikátová omietka, vnútorné povrchy sú z vápenno-cementovej omietky, podlaha je z keramickej dlažby, garážové vráta sú výsuvné na diaľkové

ovládanie, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. V objekte je vyhotovený rozvod el. energie svetelnej a motorickej.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2006	9,60*7,20	69,12	18/69,12=0,260

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.1 väznicové stanové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové	465
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5830

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (2 ks)	2020

25	Vnútorné vybavenie	
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
	Spolu	2160

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	$(5830 + 2160 * 0,260)/30,1260$	212,16

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na zhoršený technický stav niektorých konštrukčných prvkov (vonkajšie povrchové úpravy, vybavenie kuchynky) bol výpočet opotrebenia vykonaný analytickou metódou so stanovením životnosti a opotrebenia jednotlivých prvkov odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,70	18,75	1,44
2	Zvislé konštrukcie	15,77	18,75	2,96
3	Stropy	1,88	18,75	0,35
4	Zastrešenie bez krytiny	8,51	18,75	1,60
5	Krytina strechy	5,82	18,75	1,09
6	Klmpiarske konštrukcie	4,76	18,75	0,89
7	Úpravy vnútorných povrchov	2,32	18,75	0,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	6,01	30,00	1,80
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	18,75	0,00
10	Schody	0,00	18,75	0,00
11	Dvere	6,01	18,75	1,13
12	Vráta	25,27	18,75	4,74
13	Okná	2,13	18,75	0,40
14	Povrchy podláh	6,88	18,75	1,29
15	Vykurovanie	0,00	18,75	0,00
16	Elektroinštalácia	3,38	18,75	0,63
17	Bleskozvod	1,50	18,75	0,28
18	Vnútorný vodovod	0,31	18,75	0,06
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	18,75	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	18,75	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	18,75	0,00
22	Vybavenie kuchýň	1,75	50,00	0,88
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	18,75	0,00
24	Výťahy	0,00	18,75	0,00
25	Ostatné	0,00	18,75	0,00
	Opotrebenie			19,98%
	Technický stav			80,02%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$212,16 \text{ Eur/m}^2 * 69,12 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	35 636,20
Technická hodnota	$80,02\% \text{ z } 35 636,20$	28 516,09

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot od ulice na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa

Predmetom ohodnotenia je predný plot od ulice na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radol'a zo základov z kameňa a betónu, s podmurovkou z lomového kameňa, s plotovou výplňou z ocelevej tyčoviny v ráme, súčasťou plotu sú vráta a vrátka.

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	20,60m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	20,60m	1045	34,69 Eur/m
	Spolu:			57,93 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	ocelovej tyčoviny v ráme	24,72m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 10,5+10,10 = 20,60 m

Pohľadová plocha výplne: 20,6*1,20 = 24,72 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 od ulice na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radol'a	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(20,60m * 57,93 \text{ Eur/m} + 24,72m^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,558 * 0,95$	4 686,58
Technická hodnota	70,00 % z 4 686,58 Eur	3 280,61

2.3.2 Plot zadný a bočný na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia je bočný a zadný plot na hranici pozemku na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a zo základov z kameňa a betónu, s podmurovkou z lomového kameňa, s plotovou výplňou z dreva. Vzhľadom na značne zhoršený stavebno-technický stav bola celková životnosť znížená na 35 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	41,40m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	41,40m	1045	34,69 Eur/m
	Spolu:			57,93 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou v ocel. rámoch	37,26m ²	425	14,11 Eur/m

Dĺžka plotu: $12,0+16,8+12,6 = 41,40 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $41,4*0,90 = 37,26 \text{ m}^2$
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 zadný a bočný na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a	2006	15	20	35	42,86	57,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(41,40\text{m} * 57,93 \text{ Eur/m} + 37,26\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 0,95$	7 105,71
Technická hodnota	57,14 % z 7 105,71 Eur	4 060,20

2.3.3 Plot pri altánku na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia je plot pri altánku na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a zo základov z kameňa a betónu, bez podmurovky, s plotovou výplňou murovanou z plotových tvárnic hr. 20cm.

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	9,60m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z plotových tvárnic	15,84m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: 9,60 m
Pohľadová plocha výplne: $9,6*1,65 = 15,84 \text{ m}^2$
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 pri altánku na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(9,60\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 15,84\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 0,95$	1 506,79
Technická hodnota	70,00 % z 1 506,79 Eur	1 054,75

2.3.4 Plot v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia je plot v záhrade na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a s betónovou prefabrikovanou podmurouvkou, s plotovou výplňou zo strojového pletiva na ocelových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
2.	Podmurówka:			
	betónová prefabrikovaná	58,60m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			30,74 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové stĺpiky	35,16m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: $29,20+8,70+3,60+2,40+7,10+7,60 = 58,60 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $58,6*0,60 = 35,16 \text{ m}^2$
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 v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radol'a	2006	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(58,60\text{m} * 30,74 \text{ Eur/m} + 35,16\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 2,558 * 0,95$	5 454,92
Technická hodnota	62,50 % z 5 454,92 Eur	3 409,33

2.3.5 Plot v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia je plot v záhrade na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a zo základov z kameňa a betónu, s betónovou monolitickou podmurouvkou, s plotovou výplňou z prefabr. bet. stĺpikov. Vzhľadom na značne zhoršený stavebno-technický stav bola celková životnosť znížená na 30 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	14,10m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	14,10m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. bet. stĺpikov	10,58m ²	545	18,09 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu:	$6,90+7,20 = 14,10 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne:	$14,10*0,75 = 10,58 \text{ m}^2$
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 v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radol'a	2006	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(14,10\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 10,58\text{m}^2 * 18,09 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,558 * 0,95$	2 628,47
Technická hodnota	50,00 % z 2 628,47 Eur	1 314,24

2.3.6 Vodovodná prípojka na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka vybudovaná na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radol'a, vedúca z obecného vodovodu do rod. domu, vyhotovená z PE rúr DN25.

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:	9,40 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.1586/8 k.ú. Radol'a	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9,4 bm * 41,49 Eur/bm * 2,558 * 0,95	947,75
Technická hodnota	70,00 % z 947,75 Eur	663,43

2.3.7 Kanalizačná prípojka na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka vybudovaná na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa, vedúca z rodinného domu do verejnej kanalizácie v ceste pred rodinným domom. Prípojka je vyhotovená z plastových rúr DN150.

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 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 23,50 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.1586/8 k.ú. Radoľa	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	23,5 bm * 28,38 Eur/bm * 2,558 * 0,95	1 620,71
Technická hodnota	70,00 % z 1 620,71 Eur	1 134,50

2.3.8 Plynová prípojka na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa

Predmetom ohodnotenia je plynová prípojka vybudovaná na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa, vybudovaná z ocelového potrubia DN 25.

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:	12,0 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 [%]
Plynová prípojka na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	1996	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 bm * 14,11 Eur/bm * 2,558 * 0,95	411,46
Technická hodnota	50,00 % z 411,46 Eur	205,73

2.3.9 Prípojka NN na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa

Predmetom ohodnotenia je prípojka NN zemná.

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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	525/30,1260 = 17,43 Eur/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	10,46 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 [%]
Prípojka NN na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	14,5 bm * (17,43 Eur/bm + 0 * 10,46 Eur/bm) * 2,558 * 0,95	614,17
Technická hodnota	70,00 % z 614,17 Eur	429,92

2.3.10 Vonkajšie schodisko točité na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa

Predmetom ohodnotenia je vonkajšie točité schodisko vyhotovené z monolitického železobetónu s povrchom stupňov z mrazuvzdornej 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: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23$ Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: $17,0*0,83 = 14,11$ 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 schodisko točité na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$14,11 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ Eur/bm stupňa} * 2,558 * 0,95$	865,10
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 865,10 \text{ Eur}$	605,57

2.3.11 Vonkajšie schodisko pri hlavnom vstupe na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa

Predmetom ohodnotenia je vonkajšie schodisko do domu vyhotovené ako betónové monolitické na terén, so stupňami z umelého kameňa.

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: $1,15*5 = 5,75$ 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 schodisko pri hlavnom vstupe na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radol'a	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5,75 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 2,558 * 0,95	178,58
Technická hodnota	70,00 % z 178,58 Eur	125,01

2.3.12 Spevnené plochy - betónová dlažba na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy pred garážou vybudované na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radol'a, z betónovej zámkovej dlažby kladenej do piesku.

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: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $(2,25+2,75)*0,50*4,62 = 11,55$ 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 - betónová dlažba na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radol'a	2002	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11,55 m ² ZP * 14,61 Eur/m ² ZP * 2,558 * 0,95	410,07
Technická hodnota	52,50 % z 410,07 Eur	215,29

2.3.13 Spevnené plochy - betónová dlažba na parc. KN č. 1586/8, 1586/2 k.ú. Radol'a

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy vybudované na parc. KN č. 1586/8, 1586/2 k.ú. Radol'a, slúžiace ako chodníky okolo rodinného domu, z betónovej dlažby kladenej do betónu.

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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28$ Eur/m² ZP

Počet merných jednotiek:

$0,82*12,17+0,82*3,20+3,20*6,06+3,35*2,03+0,82*9,60+(3,71+6,99)*0,5*7,76+21,3*1,22+21,3*0,4+2,02*3,27+0,80*2,96+3,56*4,53+1,22*7,81+0,80*9,83 = 165,18$ 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 - betónová dlažba na parc. KN č. 1586/8, 1586/2 k.ú. Radoľa	2006	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

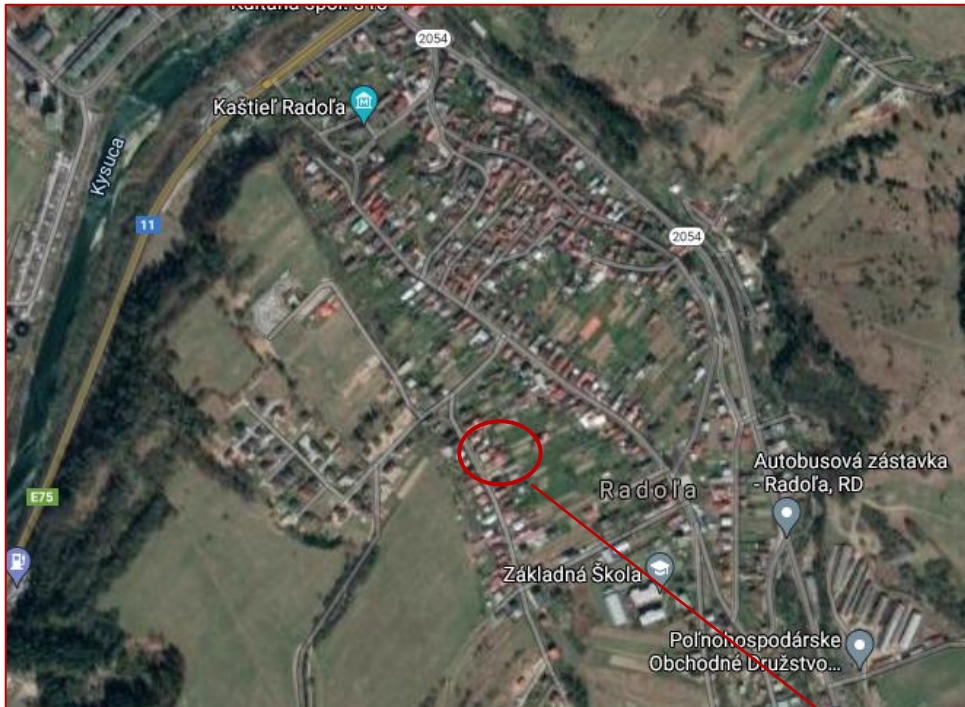
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$165,18 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 13,28 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	5 330,64
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 5 330,64 \text{ Eur}$	3 331,65

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú.Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	376 491,63	259 929,83
Garáž na parc. KN č. 1586/10 k.ú. Radoľa	35 636,20	28 516,09
Plot od ulice na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	4 686,58	3 280,61
Plot zadný a bočný na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radoľa	7 105,71	4 060,20
Plot pri altánku na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radoľa	1 506,79	1 054,75
Plot v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radoľa	5 454,92	3 409,33
Plot v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radoľa	2 628,47	1 314,24
Celkom za Ploty	21 382,47	13 119,13
Vodovodná prípojka na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	947,75	663,43
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	1 620,71	1 134,50
Plynová prípojka na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	411,46	205,73
Prípojka NN na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	614,17	429,92
Vonkajšie schodisko točité na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	865,10	605,57
Vonkajšie schodisko pri hlavnom vstupe na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	178,58	125,01
Spevnené plochy - betónová dlažba na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radoľa	410,07	215,29
Spevnené plochy - betónová dlažba na parc. KN č. 1586/8, 1586/2 k.ú. Radoľa	5 330,64	3 331,65
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 378,48	6 711,10
Celkom:	443 888,78	308 276,15

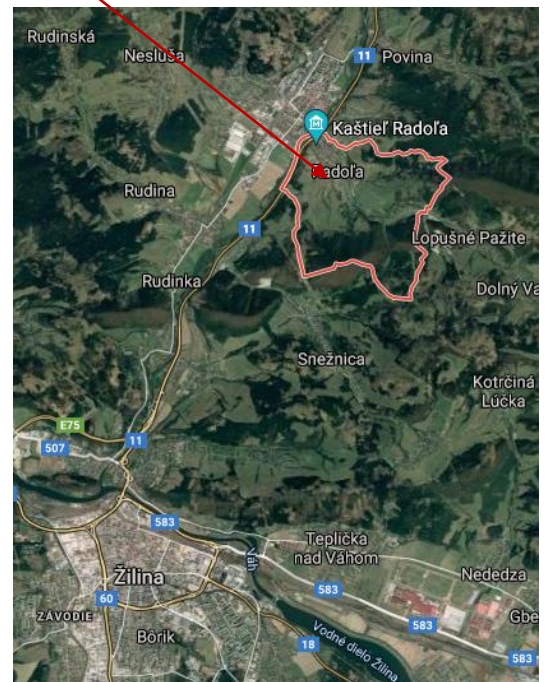
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, situovaný v zastavanom území obce Radol'a, v centrálnej časti, v lokalite so zástavbou rodinných domov pôvodných, príp. zrekonštruovaných. Prístup k domu je po miestnej komunikácii vedenej po pozemku parc. KN č. 2055 k.ú. Radol'a, ktorý je evidovaný na LV č.1810 k.ú. Radol'a, vo vlastníctve obce Radol'a.

Obec Radol'a má cca 1 450 obyvateľov a vzhľadom na blízkosť okresného Kysucké Nového Mesta je jeho obytným satelitom. Občiansku vybavenosť obce Radol'a tvorí obecný úrad, základná škola 1-9, materská škôlka, kultúrne zariadenia, ihrisko, pošta, základné obchodné prevádzky a služby. Kysucké Nové Mesto má cca 15 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu jeho významu z titulu rozvinutých priemyselných podnikov a veľkosti spádovej oblasti, dostupnosť do krajského mesta Žilina je do 10-15 minút, cca 10 km. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci Kysuckého Nového Mesta a blízkosť krajského mesta Žilina, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami, situovanie v rámci pokojnej lokality.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s dvomi nadzemným podlažiami a podkrovím. Na 1. NP sa nachádza zádverie, chodba, schodisko, práčovňa, fitness, kúpeľňa, WC, sklad, kotolňa, billiard, bazén, sauna. Na 2. NP sa nachádza zádverie, chodba, pracovňa, kuchyňa, jedáleň, obývací izba, zimná terasa, samostatné WC, špajza. V podkroví sa nachádza chodba, kúpeľňa, samostatné WC, tri obytné miestnosti. Rodinný dom bol postavený a svojím stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením je určený pre účel bývania. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci obce v budúcnosti nie predpoklad na iné využitie ako v čase ohodnotenia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č.1057
- V danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností v čase ohodnotenia

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, 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 <i>väčší rodinný dom v technickom stave vyžadujúci vyššie investície na opravu a modernizáciu</i>	III.	0,450	13	5,85
	2				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. <i>morálne zastaralý typ rodinného domu vyžadujúci modernizáciu</i>	II.	0,900	10	9,00
	7				
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	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.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	117,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,62 / 180$	0,653
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 308\,276,15 \text{ Eur} * 0,653$	201 304,33 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú. Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, situované v zastavanom území obce Radol'a, v centrálnej časti, v lokalite so zástavbou rodinných domov pôvodných, príp. zrekonštruovaných. Prístup k pozemkom je po miestnej komunikácii vedenej po pozemku parc. KN č. 2055 k.ú. Radol'a, ktorý je evidovaný na LV č.1810 k.ú. Radol'a, vo vlastníctve obce Radol'a. Pozemky sú s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu, el. energie, kanalizácie. Pozitívny vplyv na hodnotu pozemku má jeho situovanie v rámci sídelných útvarov. Obec Radol'a má cca 1 450 obyvateľov a vzhľadom na blízkosť okresného Kysucké Nového Mesta je jeho obytným satelitom. Občiansku vybavenosť obce Radol'a tvorí obecný úrad, základná škola 1-9, materská škôlka, kultúrne zariadenia, ihrisko, pošta, základné obchodné prevádzky a služby. Kysucké Nové Mesto má cca 15 500 obyvateľov, občianska vybavenosť zodpovedá okresnému mestu jeho významu z titulu rozvinutých priemyselných podnikov a veľkosti spádovej oblasti, dostupnosť do krajského mesta Žilina je do 10-15 minút, cca 10 km. Pozitívny vplyv na všeobecnú

hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci Kysuckého Nového Mesta a blízkosť krajského mesta Žilina, s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami, situovanie v rámci pokojnej lokality.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1586/1	zastavaná plocha a nádvorie	205,00	1/1	205,00
1586/2	zastavaná plocha a nádvorie	338,00	1/1	338,00
1586/8	zastavaná plocha a nádvorie	311,00	1/1	311,00
1586/9	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	1/1	23,00
1586/10	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
1586/11	zastavaná plocha a nádvorie	39,00	1/1	39,00
1586/12	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00
Spolu výmera				982,00

Obec:

Radol'a

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	5,5897
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 5,5897$	44,55 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 1586/1	$205,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 132,75
parcelsa č. 1586/2	$338,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 057,90
parcelsa č. 1586/8	$311,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	13 855,05
parcelsa č. 1586/9	$23,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 024,65
parcelsa č. 1586/10	$52,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 316,60
parcelsa č. 1586/11	$39,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 737,45
parcelsa č. 1586/12	$14,00 \text{ m}^2 * 44,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	623,70
Spolu		43 748,10

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkov parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú.Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s. 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú. Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto s príslušenstvom a pozemkov parc. KN č. 1586/1, 1586/2, 1586/8, 1586/9, 1586/10, 1586/11, 1586/12 k.ú.Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s 337 na parc. KN č. 1586/1 k.ú.Radoľa, obec Radoľa, okres Kysucké Nové Mesto	169 734,18
Garáž na parc. KN č. 1586/10 k.ú. Radoľa	18 621,01
Plot od ulice na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	2 142,24
Plot zadný a bočný na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radoľa	2 651,31
Plot pri altánku na parc. KN č. 1586/2 k.ú. Radoľa	688,75
Plot v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radoľa	2 226,29
Plot v záhrade na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radoľa	858,20
Spolu za Ploty	8 566,79
Vodovodná prípojka na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	433,22
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	740,83
Plynová prípojka na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	134,34
Prípojka NN na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	280,74
Vonkajšie schodisko točité na parc. KN č. 1586/8 k.ú. Radoľa	395,44
Vonkajšie schodisko pri hlavnom vstupe na parc. KN č.1586/8 k.ú. Radoľa	81,63
Spevnené plochy - betónová dlažba na parc. KN č.1586/2 k.ú. Radoľa	140,58
Spevnené plochy - betónová dlažba na parc. KN č. 1586/8, 1586/2 k.ú. Radoľa	2 175,57
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 382,35
Spolu stavby	201 304,33
Pozemky	
pozemok - parc. č. 1586/1 (205 m ²)	9 132,75
pozemok - parc. č. 1586/2 (338 m ²)	15 057,90
pozemok - parc. č. 1586/8 (311 m ²)	13 855,05
pozemok - parc. č. 1586/9 (23 m ²)	1 024,65
pozemok - parc. č. 1586/10 (52 m ²)	2 316,60
pozemok - parc. č. 1586/11 (39 m ²)	1 737,45
pozemok - parc. č. 1586/12 (14 m ²)	623,70
Spolu pozemky (982,00 m²)	43 748,10
Všeobecná hodnota celkom	245 052,43
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	245 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyridsaťpäťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1057 k.ú.Radol'a, obec Radol'a, okres Kysucké Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorené cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: Výst.: 2351/1978-Vk na stavbu "Rodinný dom o jednom byte" vydané MNV Kysucké Nové Mesto dňa 30.10.1978
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 65/2006 na stavbu "Prístavba, prestavba, nadstavba a zateplenie rodinného domu, oplatenie, garáž" vydané Obcou Radol'a dňa 17.3.2006, právoplatnosť nadobudnutá 3.4.2006
- Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu "Stavebné úpravy a prístavba RD + samostatne stojaca dvojgaráž p-č- 1586/1,2-Radola" v rozsahu - pôdorysy, pohľady, rezy
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)

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 81/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.