

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

Zadávateľ : LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, Žilina, PSČ 010 01, SR,
IČO - 36 421 561 DIČ - 202 1857 31 IČ DPH - SK 202 1857 31

Číslo spisu (objednávky) : 02.09.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 148/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - rodinného domu súp. č. 361 na parc. č. KN - C 782 s príslušenstvom a pozemkom - parc. č. KN - C 782 k. ú. Svrčinovec, pre účel dražby podľa Zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

Počet listov (z toho príloh) : ()

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

V Žiline dňa : 25.09.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Na základe písomnej objednávky zo dňa 25.08.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp. č. 361 na parc. č. KN - C 782 s príslušenstvom a pozemkom - parc. č. KN - C 782 k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba podľa Zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov..

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 21.09.2021
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.09.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- objednávka na vypracovanie ZP zo dňa 25.08.2021,
- Znalecký posudok č.34/2017 znalca Ing. Viliama Berešika, Žilina, vypracovaný dňa 21.08.2017, z ktorého sú použité nasledovné podklady -
- čestné prehlásenie Petra Kubištu (vlastníka predmetnej nehnuteľnosti) o postavení RD č. s. 816 a príslušenstva, vystavené vo Svrčínovci dňa 29.apríla 2015,
- technický náčrt pôdorysov podlaží hodnoteného RD č. s. 816 a objektu príslušenstva v M = 1:200.

b) Podklady získané znalcom:

- výpis z KN, z LV č. 361 pre k. ú. Svrčinovec, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2021,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Svrčinovec, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 02.09.2021,
- obhliadka a miestne šetrenie,
- kontrolné premeranie a overenie skutkového stavu hodnotených objektov,
- fotodokumentácia,
- údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Vyhl. č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v platnom znení,

- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v platnom znení,
- Vyhl. č. 74/2011 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy v znení zmeny č. 175/1995 Z. z. (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb v platnom znení,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení,
- STN 7340 55 - Výpočet obstaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb.

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli uplatnené žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Metóda polohovej diferenciacie :

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * KPD \quad [€],$$

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Detto ako pri stavbách.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu.

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Hodnotené nehnuteľnosti sú zapísané v LV č. 861 pre k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca.

V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

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

Okres: Čadca
 Obec: SVRČINOVEC

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 02.09.2021
 Čas vyhotovenia: 17:47:34

Katastrálne územie: Svrčinovec

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 361

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
782	505	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

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
816	782	10	Rodinný dom čs. 816		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Kubišta Peter r. Kubišta, č. 816, Svrčinovec, PSČ 231 23, SR

1 / 1

Dátum narodenia : **07.05.1978**

Poznámka **Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., so sídlom Hodžova 11, 010 Žilina, IČO: 31575951 (CKN 782 a rod. dom č.s. 816 na parcele CKN 782) - 555/14**

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva č.V 3353/2012 z 29.11.2012 - 447/2012**

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

- 1 Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Prima Banka Slovensko, a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO:31575951 podľa zmluvy č.V 384/2013 z 16.4.2013 - 102/2013**

Iné údaje:

- 1 Osvedčenie N 682/2017 NZ 47508/2017 o neúspešnej dražbe Z 4868/2017 z 1.12.2017 - 80/18**

Poznámka:

Bez zápisu.

Informatívny výpis

1/1

Údaje platné k: 01.09.2021 18:00

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.09.2021,
- podrobné zameranie a zakreslenie skutkového vykonané dňa 21.09.2021,
- fotodokumentácia vyhotovená dňa 21.09.2021.

d) Technická dokumentácia:

Pri obhliadke mi bola predložená technická dokumentácia v rozsahu uvedených vypracovaných technických nákresov pôdorysov hodnotených objektov nehnuteľnosti, ktorá bola na mieste samom porovnaná so skutočnosťou a neboli zistené žiadne rozdielnosti v stavebno - technickom stave a dispozičnom riešení vnútorného priestoru. Kontrolné premeranie a overenie hodnotených objektov nehnuteľnosti som vykonal osobne na mieste samom dňa 21.09.2021; uvedený technický nákras je súčasťou prílohovej časti ZP.

Stavebná dokumentácia (priame doklady od stavby RD) bola predložená žiadna.

Vek stavby RD je stanovený na základe vyššie uvedeného predloženého čestného prehlásenia vlastníka nehnuteľnosti.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Zabezpečené právne podklady sú v súlade so skutočnosťou. Objekt RD č. s. 861 je riadne evidovaný v LV č. s. 361 a tiež je riadne zakreslený v katastrálnej mape stavu registra "C"; drobná stavba - hospodársky sklad bez súp. č. na parc. č. 782 nie je evidovaná v LV, ale je zakreslená v katastrálnej mape stavu registra "C". Parc. č. KN - C 782 je riadne evidovaná v LV č. 361 a tiež je zakreslená v katastrálnej mape stavu registra "C" v jej skutočnom plošnom tvare.

Ostatné popisné a geodetické údaje sú v súlade so skutočnosťou.

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

Stavby:

- RD súp. č. 861 na p. č. 782,

Príslušenstvo na parc. č. 782 (drobné stavby, ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.):

- drobná stavba - hospodárska budova bez súp. č. (chliev) na p. č. 782,
- oplotenia,
- vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka,
 - kanalizačná prípojka do kanalizačnej žumpy (z RD okrem kúpeľne),
 - kanalizačná žumpa (pre RD bez kúpeľne),
 - kanalizačná prípojka do kanalizačnej žumpy (len z kúpeľne),
 - kanalizačná žumpa (len pre kúpeľňu),
 - prípojka zemného plynu,
 - el. prípojka NN,
 - vonkajšie predložené schody zadného vstupu do RD,
 - spevnené plochy dvora z monolitického betónu.

Pozemok:

- parc. č. KN - C 782 - zastavaná plocha a nádvorie - 505 m².

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD č. s. 861 na p. č. 1910 v k. ú. Svrčinovec

POPIS STAVBY

Hodnotený je samostatne stojaci - izolovaný, prízemný, v prevládajúcom rozsahu podpiwničený, murovaný bytový dom, charakteru dvojbytového rodinného domu obdĺžnikového pôdorysu, zastrešený strechou - krovom sedlového tvaru s vybudovaným obytným podkrovím (vstupná veranda je zastrešená plochou strechou), postavený na rovinatom teréne svojpomocne, uvedený do užívania v roku 1978.

Objekt RD sa nachádza v zastavanej časti obce Svrčinovec, v jeho SV časti, v priestore s miestnym názvom Cyprichovci, vo vzdialenosti cca 330 m od jej centra, prístupný po miestnej komunikácii so spevneným - asfaltovým povrchom, v ktorej sú položené - vybudované podzemné rozvody IS v rozsahu vodovod, električka, zemný plyn, telekomunikácie, na ktoré je aj napojený vlastnými prípojkami. V mieste nie je vybudovaná kanalizácia.

Pozemok vlastníka nehnuteľnosti priamo hraničí s pozemkom miestnej komunikácie, ktorá je vo vlastníctve Obce Svrčinovec.

Dispozičné riešenie objektu RD:

- v I. PP (suteréne) sú miestnosti vnútornej komunikačnej chodby so schodišťom do I. NP, kotolne, garáže pre jedno osobné auto, pracovne, skladu paliva, skladu zeleniny a skladu s východom do záhrady,

- v I. NP (prízemí) sa nachádzajú priestory vstupného závetria s vyrovnávajúci schodmi, vstupného zádveria (krytej verandy), WC, vnútornej komunikačnej chodby, schodišťa do I. PP a podkrovia, kuchyne, komory, kúpeľne a troch obytných izieb,

- v II. NP (podkroví) sú miestnosti komunikačnej chodby so schodišťom do I. NP, kuchyne a troch obytných izieb. Pri dvoch stranách sú pod šikminou krovu povalové priestory.

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

Základy domu sú plošné, betónové - pásové s vodorovnou izoláciou, podzemné podlažie je osadené do terénu v priemernej hl. nad 1,0 do 2,0 m so zvislými izoláciami, obvodové steny podzemného podlažia sú v prevládajúcej výške podlažia z monolitického betónu, obvodové steny nadzemných podlaží sú murované z tehál CDM v skl. hr. 375 mm, stropy v I. PP a I. NP sú žel. bet. monolitické s rovným podhladom, strop nad podkroviom drevený - trámčekový s rovným podhladom, schody sú v dome žel. bet. monolitické jednoramenné priame s povrchom stupňov z cementového poteru, schody v podkrovnom podlaží do povalového priestoru sú z kovovej konštrukcie s nástupnicami z mäkkého dreva, bez podstupníc, deliace priečky murované, vnútorné omietky vápenné, dvojvrstvové - štukové, podlahy obytných miestností sú drevené - doskové, podlahy ostatných miestností v I. PP a I. NP v prevládajúcom rozsahu z keramickej dlažby, v podkroví z cementového poteru, dvere sú hladké plné, resp. presklené, osadené do ocelových typových zárubní, garážové vráta v I. PP sú ocelové - plechové dvojkridlové - otváracé, okná nadzemných podlaží v prevládajúcom rozsahu plastové s izolačným dvojsklom, v suteréne drevené dvojité s doskovým ostením, vykurovanie objektu RD (okrem podzemného podlažia) je ústredné teplovodné z centrálneho zdroja - plynového nástenného kotla Probugas, osadeného v podzemnom podlaží, radiátory sú ocelové plechové - rebrované v II. NP a liatinové - rebrované v I. NP, rozvody vody sú S + T v ocelových pozinkovaných rúrkach, ohrev TUV je zásobníkovým ohrievačom - el. bojlerom osadeným v podzemnom podlaží, kanalizácia je v dome z liatinových rúr, lokálne doplnená plastovými rúrami, zo splachovacieho záchodu, kúpeľne a kuchýň, vyvedená do vlastných kanalizačných žump (samostatnej pre splašky a samostatnej pre kúpeľňu), elektroinštalácia je 230/400 V v I. PP a I. NP, 230 V v podkroví, s automatickým istením, rozvody zemného plynu v I. PP ku kotlu ÚK a plynovému sporáku v kuchyni v I. NP.

Vybavenie objektu RD ďalšími technickými zariadeniami a zariadeniami predmetmi zdravotníckej:

- v I. PP (suteréne) je okrem uvedených plynového nástenného kotla ÚK a el. zásobníka na prípravu TUV, ešte v miestnosti práčovne osadená liatinová priama namáčacia vaňa s pákovou vodovodnou batériou a s keramickým obkladom stien a boku vane,

- v I. NP (prízemí) je v kuchyni inštalovaná krátka kuchynská typová linka dl. 0,90 bm z materiálu na báze drevnej hmoty, drez je antikorový s odkvapkávacou plochou, drezová vodovodná batéria je antikorová - páková, sporák je plynový a el. rúrou na pečenie, bez odsávač pár - digestora, na stene je keramický - belninový obklad do výšky 1,50 m,

- v miestnosti kúpeľne je smaltovaná obmurovaná vaňa s pákovou vodovodnou batériou so sprchovacou ružicou, keramické umývadlo s pákovou vodovodnou batériou, na stenách miestnosti je keramický - belninový obklad do výšky 150 cm,

- v II. NP (podkroví) je v kuchyni typová kuchynská linka z materiálu na báze drevnej hmoty v celkovej dl. 1,50 bm, drez je smaltovaný s pákovou vodovodnou batériou, bez keramického obkladu.

Zastrešenie domu je dreveným krovom sedlového tvaru, krytina na krove je z AZC šablón na plnom drevenom debnení, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu v rozsahu úplné strechy a parapety okien, fasádne omietky sú brizolitové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1978	10,50*10,20+7,00*2,25	122,85	120/122,85=0,977
1. NP	1978	12,75*10,20	130,05	120/130,05=0,923
1. Podkrovie	1978	1,2*(3,00*4,00+3,00*4,00+5,52*6,55)	72,19	120/72,19=1,662

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	-	-	760
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	-	670	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žlaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	130

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	180	-
	16.9 kovové	-	-	210
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníom s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	-	-
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	-	120
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	-	-	95
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560	-
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4795	6820	4195

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (4 ks)	25	75	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	-	20	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	-	15

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	-	50	83
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35	-
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	40	20
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	15	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	480	725	118

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4795 + 480 * 0,977) / 30,1260$	174,73
1. NP	$(6820 + 725 * 0,923) / 30,1260$	248,60
1. Podkrovie	$(4195 + 118 * 1,662) / 30,1260$	145,76

TECHNICKÝ STAV

Pôvodná stavba RD vybudovaná a uvedená do užívania v roku 1978. V roku 1998 bol zdroj vykurovania, ktorým bol kotol ÚK na pevné palivá, vymenený za plynový kotol, zdroj TUV bol vymenený za elektrický zásobník - bojler, v roku 2005 boli v I. NP a podkroví vymenené, v prevládajúcom rozsahu, pôvodné drevené výplne okených otvorov za plastové a bola čiastočne modernizovaná kuchyňa v I. NP. Uvedené zásahy sú považované za bežnú údržbu, ktorá predpokladá počas celkovej životnosti stavby, ktorá je uvažovaná v trvaní 100 rokov, výmenu prvkov charakteru prác PSV (doplnkové stavebné konštrukcie) aj 2 - 3 x (podľa charakteru a zaťaženia jednotlivých prvkov). V zmysle uvedeného je preto opotrebovanie vypočítané lineárnou metódou.

Výpočet opotrebovania lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1978	43	57	100	43,00	57,00
1. NP	1978	43	57	100	43,00	57,00
1. Podkrovie	1978	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	174,73 €/m ² *122,85 m ² *2,707*0,95	55 201,96
Technická hodnota	57,00% z 55 201,96	31 465,12
1. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	248,60 €/m ² *130,05 m ² *2,707*0,95	83 142,55
Technická hodnota	57,00% z 83 142,55	47 391,25
1. Podkrovie z roku 1978		
Východisková hodnota	145,76 €/m ² *72,19 m ² *2,707*0,95	27 059,97
Technická hodnota	57,00% z 27 059,97	15 424,18

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	55 201,96	31 465,12
1. nadzemné podlažie	83 142,55	47 391,25
1. podkrovné podlažie	27 059,97	15 424,18
Spolu	165 404,48	94 280,55

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska stavba bez súp. č. na p. č. 782****POPIS STAVBY**

Hodnotený je jednoduchý, murovaný, nepodpivničený, prízemný objekt drobnej stavby obdĺžnikového pôdorysu - Hospodárskej budovy bez súp. č. postavený za zadnou stenou RD vo dvore na p. č. 782, zastrešený strechou - krovom sedlového tvaru, uvedený do užívania v roku 1979.

Objekt tvorí doplnkovú funkciu k stavbe hlavnej ako objekt poľnohospodárskeho využívania na chov domácej hydiny.

Stavebno -technický popis objektu:

Základy plošné - betónové - pásové bez vodorovnej izolácie, zvislé konštrukcie murované z tehál v skl. hr. 25 cm, strop žel. betónový s rovným podhladom, dvere drevené - zvlakové, okno drevené - jednoduché, podlaha z betónovej mazaniny, vnútorné omietky vápenné - hladené, vybavenie elektroinštaláciou 230 V.

Zastrešenie dreveným sedlovým krovom hambáľkovej konštrukcie, krytina na krove z AZC šablón na drevenom plnom debnení, klampiarske konštrukcie v rozsahu pod min. hodnotený rozsah, fasádne omietky troch strán brizolitové, jednej - SV obklad z AZC šablón.

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	1979	4,00*5,22	20,88	18/20,88=0,862

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, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4555

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4555 + 0 * 0,862) / 30,1260$	151,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1979	42	28	70	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,20 \text{ €/m}^2 * 20,88 \text{ m}^2 * 2,707 * 0,95$	8 118,84
Technická hodnota	40,00% z 8 118,84	3 247,54

2.2.2 Oplotenie uličné k parc. č. 2830

Uličné oplotenie je vybudované v roku 1978 z kovových dielcov - tyčoviny v ráme ktoré sú osadené na ocelové stĺpiky v priebežnej betónovej podmurovke na bet. základe. výška výplne oplotenia je 1,20 bm. V oplotení sú osadené jedny kovové plotové vrátka. Dĺžka čistého oplotenia (bez vrátok) je 8,40 bm.

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	8,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	8,40m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelovej tyčoviny v ráme	10,08m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

8,40 m

Pohľadová plocha výplne:

$8,40 * 1,20 = 10,08 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,707$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie uličné k parc. č. 2830	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,40\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 10,08\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,707 * 0,95$	2 119,13
Technická hodnota	14,00 % z 2 119,13 €	296,68

2.2.3 Oplotenie bočné SV od parc. č. 780, 781

Oplotenie bočné pozemku na strane SV hranice k parc. č. 780 a 781 je vybudované v roku 1978 s výplňou zo strojového pletiva na oceľových stĺpikoch v bet. pätkovom základe. Výška výplne oplotenia ke 1,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	41,90m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	62,85m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 41,90 m
 Pohľadová plocha výplne: $41,9 * 1,50 = 62,85 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie bočné SV od parc. č. 780, 781	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(41,90\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 62,85\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 0,95$	2 645,85
Technická hodnota	14,00 % z 2 645,85 €	370,42

2.2.4 Oplotenie zadné pozemku - SZ k parc. č. 2900/1

Oplotenie zadné pozemku, na SZ hranici k parc. č. 2900/1 (železnica) je vybudované v roku 1978 s výplňou zo strojového pletiva na ocelových stĺpikoch v priebežnej bet. podmurovke na bet. základe. Výška výplne je 1,80 bm. V oplotení sú osadené jedny kovové plotové vrátky s výplňou z pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	14,70m	700	23,24 €/m
2.	Podmurówka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	14,70m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	26,46m ²	380	12,61 €/m ²
5.	Plotové vrátky:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 14,70 m
Pohľadová plocha výplne: $14,7 * 1,80 = 26,46 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CU}} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie zadné pozemku - SZ k parc. č. 2900/1	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,70\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 26,46\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,707 * 0,95$	3 230,73
Technická hodnota	14,00 % z 3 230,73 €	452,30

2.2.5 Oplotenie deliace medzi ulič. oplotením a RD, od parc. č. 783

Oplotenie deliace medzi RD a uličným oplotením od parc. č. KN - C 783 je vybudované v roku 1978 z kovových dielcov - tyčoviny v ráme ktoré sú osadené na ocelové stĺpiky v priebežnej betónovej podmurovke na bet. základe. výška výplne oplotenia je 1,20 bm. V oplotení sú osadené jedny kovové plotové vrátka. Dĺžka čistého oplotenia (bez vrátok) je 7,05 bm.

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	7,05m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	7,05m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	8,46m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 7,05 m
 Pohľadová plocha výplne: $7,05 \cdot 1,20 = 8,46 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie deliace medzi ulič. oplotením a RD, od parc. č. 783	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(7,05\text{m} \cdot 65,40 \text{ €/m} + 8,46\text{m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,707 \cdot 0,95$	1 831,92
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 1\,831,92 \text{ €}$	256,47

2.2.6 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka na obecný vodovod je vybudovaná v roku 1978 v celkovej dl. 8,40 bm z ocelových rúr DN 40 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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	1978	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	1 290,71
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 1\,290,71 \text{ €}$	365,66

2.2.7 Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie

Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie z RD (okrem kúpeľne) je vedená za RD, kde je vybudovaná kanalizačná žumpa (vedľa hospodárskej budovy). Prípojka je z materiálu kamenina DN 125 mm v celkovej dl. 3,0 bm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 splaškovej kanalizácie	1978	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	235,61
Technická hodnota	$46,25 \% \text{ z } 235,61 \text{ €}$	108,97

2.2.8 Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie (z kúpeľne)

Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie z RD na odpadové vody z kúpeľne je vedená za RD, kde je vybudovaná osobitná kanalizačná žumpa. Prípojka je z materiálu kamenina DN 125 mm v celkovej dl. 6,50 bm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 2,707$
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 splaškovej kanalizácie (z kúpeľne)	1978	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	510,50
Technická hodnota	46,25 % z 510,50 €	236,11

2.2.9 Kanalizačná žumpa pre splaškovú kanalizáciu

Kanalizačná žumpa pre splaškovú kanalizáciu (okrem kúpeľne) je podzemná betónová nádrž za RD na parc. č. 782, vybudovaná v roku 1978 o vonkajších rozmeroch 3,50*3,0*2,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $3,50*3,0*2,0 = 21 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná žumpa pre splaškovú kanalizáciu	1978	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 0,95$	5 826,02
Technická hodnota	46,25 % z 5 826,02 €	2 694,53

2.2.10 Kanalizačná žumpa pre odpadové vody z kúpeľne

Kanalizačná žumpa pre odpadové vody z kúpeľne RD je podzemná betónová nádrž za RD na parc. č. 782, vybudovaná v roku 1978 o vonkajších rozmeroch 4,0*3,0*2,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $4,0 \cdot 3,0 \cdot 2,0 = 24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CU}} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná žumpa pre odpadové vody z kúpeľne	1978	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	6 658,31
Technická hodnota	$46,25 \% \text{ z } 6 658,31 \text{ €}$	3 079,47

2.2.11 Prípojka zemného plynu

Prípojka zemného plynu je vybudovaná v roku 1998 a je vedená od HUP v uličnom oplotení k parc. č. 783 ktorú križuje a vchádza do RD v miestne situovania kotolne. Celková dl. prípojky je 11,20 bm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{\text{CU}} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{\text{M}} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka zemného plynu	1998	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,2 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 0,95$	406,40
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 406,40 \text{ €}$	219,46

2.2.12 NN prípojka elektro

Objekt RD č. 816 je napojený na elektrickú rozvodnú sieť vzdušným káblom Al 4*16 mm² vedeným z bet. stĺpa pri miestnej komunikácii do RD v celkovej dl. 15,50 bm, vybudovaný v roku 1978.

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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm

Počet merných jednotiek: 15,50 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka elektro	1978	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,707 * 0,95$	383,86
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 383,86 \text{ €}$	53,74

2.2.13 Spevnená plocha prístupového chodníka k RD

Prístupový chodník od uličného oplotenia k hlavnému vstupu do RD je upravený ako spevnená plocha z monolitického betónu hr. do 10 cm, vybudovaná v roku 1978.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,70 \cdot 1,20 = 12,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 [%]
Spevnená plocha prístupového chodníka k RD	1978	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,84 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,707 \cdot 0,95$	284,96
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 284,96 \text{ €}$	80,73

2.2.14 Spevnená plocha prístupu do garáže RD

Prístupový chodník od uličného oplotenia do garáže do RD je upravený ako spevnená plocha z monolitického betónu hr. do 15 cm, vybudovaná v roku 1978, ktorá je ale situovaná na cudzom pozemku – parc. č. 783.

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: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,80 \cdot 2,25 = 17,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
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 [%]
Spevnená plocha prístupu do garáže RD	1978	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 0,95$	494,20
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 494,20 \text{ €}$	140,01

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD č. s. 861 na p. č. 1910 v k. ú. Svrčinovec	165 404,48	94 280,55
Hospodárska stavba bez súp. č. na p. č. 782	8 118,84	3 247,54
Ploty		
Oplotenie uličné k parc. č. 2830	2 119,13	296,68
Oplotenie bočné SV od parc. č. 780, 781	2 645,85	370,42
Oplotenie zadné pozemku - SZ k parc. č. 2900/1	3 230,73	452,30
Oplotenie deliace medzi ul. oplotením a RD, od parc. č. 783	1 831,92	256,47
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 290,71	365,66
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie	235,61	108,97
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie (z kúpeľne)	510,50	236,11
Kanalizačná žumpa pre splaškovú kanalizáciu	5 826,02	2 694,53
Kanalizačná žumpa pre odpadové vody z kúpeľne	6 658,31	3 079,47
Prípojka zemného plynu	406,40	219,46
NN prípojka elektro	383,86	53,74
Spevnená plocha prístupového chodníka k RD	284,96	80,73
Spevnená plocha prístupu do garáže RD	494,20	140,01
Celkom:	199 441,52	105 882,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností :

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Svrčinovec, situovaná v jeho SV časti zastavaného územia, v priestore s miestnym názvom Cyp-richovci, vo vzdialenosti cca 330 m od jej centra, prístupný po miestnej komunikácii so spevneným - asfaltovým povrchom, v ktorej sú položené - vybudované podzemné rozvody IS v rozsahu vodovod, električka, zemný plyn, telekomunikácie,

na ktoré je aj napojená vlastnými prípojkami. V mieste nie je vybudovaná kanalizácia. Vlastný pozemok, na ktorom je RD č. s. 816 postavený, je v priestore medzi uvedenou miestnou komunikáciou a železničnou traťou Čadca - Skalité - Zwardoň.

Obec Svrčinovec je vzdialená od okresného mesta Čadca cca 5,50 km v čase jazdy autom do 10 min. Dopravné spojenie obce s okresným mestom je prímestskou autobusovou dopravou, alebo železnicou.

Občianska vybavenosť v obci je na štandardnej úrovni porovnateľnej obce, t. j. je tam OÚ, ZŠ, MŠ, obecná knižnica, lekáreň, pošta, obmedzená obchodná sieť, počka banky, ubytovanie. Aktuálna nezamestnanosť v okrese Čadca je do 10% (7,41%).

b) Analýza využitia nehnuteľností : objekt RD je postavený a po celý čas svojej existencie je užívaný len na rodinné bývanie. Iné využitie nie je predpokladané ani vzhľadom na charakter urbanistickej zástavby širšieho okolia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností : zásadné neboli zistené žiadne. Nehnuteľnosť je zatažená záložným právom Prima Banky Slovensko, a. s. podľa zmluvy č. V 384/2013. V poznámke LV je uvedená informácia o začatí výkonu záložného práva záložného veriteľa Prima Banka Slovensko, a. s. V bezprostrednom okolí nehnuteľnosti nie je predpoklad výstavby už žiadnych objektov RD. Stavba sa nachádza v malej blízkosti železničnej trate Čadca - Skalité - Zwardoň, čím je nadmerne zatažovaná prevádzkou na uvedenej železničnej trati

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na vyššie uvedené a skutočnosť, že momentálne je dopyt po nehnuteľnostiach porovnateľnej kvality v dostupnej vzdialenosti od okresného mesta (Čadca) vyrovnaný s ponukou, uvažujem so základným koeficientom predajnosti na úrovni hodnoty 0,55 ktorý zodpovedá stavu trhu s nehnuteľnosťami obdobného charakteru, kvality stavebno - konštrukčného vyhotovenia špecifickým podmienkam realitného trhu v danom mieste a čase.

Podrobné zdôvodnenie a popis jednotlivých faktorov je uvedený v nasledovnej tabuľke výpočtu kpd.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
-------	-------------------	--------	------------------	------------------------	--

1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,100	30	33,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,100	8	8,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	1,100	7	7,70
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,550	10	5,50
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,100	9	9,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,100	6	6,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,650	6	9,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,550	7	3,85
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,550	7	3,85
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,550	10	5,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	8	4,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	9	4,95
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,303	7	2,12
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,055	4	0,22
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,550	20	11,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	134,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 134,89 / 180$	0,749
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 105\,882,64 \text{ €} * 0,749$	79 306,10 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 361 pre k. ú. Svrčinovec

POPIS

Predmetom hodnotenia je pozemok, ktorý sa nachádza v SV smerom od centra zastavaného územia obce Svrčinovec, prístupný po miestnej, spevnenej komunikácii vo vzdialenosti cca 0,35km od centra obce. Pozemok sa nachádza v priestore ohraničenom predmetnou komunikáciou a plochou vymedzenou pre železničnú trať Čadca - Skalité Zwardoň. V mieste sa nachádzajú rozvody pitnej vody, zemného plynu a el. energie. Kanalizácia v mieste nie je. V bezprostrednom okolí pozemku sú vybudované len objekty rodinného bývania. V centrálnej časti obce je autobusová zastávka prímestskej autobusovej dopravy a železničná stanica na uvedenej železničnej trati. Do centra okresného mesta Čadca je cestná vzdialenosť cca 5,50 km. Obec Svrčinovec má počet obyvateľov 3 445. Všeobecná hodnota stavebných parciel v danej lokalite sa dnes pohybuje na úrovni hodnoty 25.- až 35.- €/m².

Ako východisková hodnota je stanovená hodnota na úrovni 80% z východiskovej hodnoty stavebných pozemkov v okresnom meste Čadca.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
782	zastavaná plocha a nádvorie	505,00	1/1	505,00

Obec:

Svrčinovec

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90

k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
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,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 3,00 * 0,90$	2,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,9853$	23,79 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 782	$505,00 \text{ m}^2 * 23,79 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 013,95
Spolu		12 013,95

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod. domu súp. č. 816 na parc. č. KN - C 782, s príslušenstvom a pozemkom parc. ČKN č. 782 ktoré sú evidované v LV č. 361 pre k. ú. Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, podľa aktuálneho stavu v čase obhliadky a vypracovania tohto ZP.

VŠH bola stanovená výpočtom podľa Vyh. MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a to metódou polohovej diferenciácie a táto je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 25.09.2020, ktorá by mala byť dosiahnutá na voľnom trhu s nehnuteľnosťami v podmienkach voľnej súťaže.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD č. s. 861 na p. č. 1910 v k. ú. Svrčinovec	70 616,13
Hospodárska stavba bez súp. č. na p. č. 782	2 432,41
Ploty	
Oplotenie uličné k parc. č. 2830	222,21
Oplotenie bočné SV od parc. č. 780, 781	277,44
Oplotenie zadné pozemku - SZ k parc. č. 2900/1	338,77
Oplotenie deliace medzi ul. oplotením a RD, od parc. č. 783	192,10
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	273,88
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie	81,62
Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie (z kúpeľne)	176,85
Kanalizačná žumpa pre splaškovú kanalizáciu	2 018,20
Kanalizačná žumpa pre odpadové vody z kúpeľne	2 306,52
Prípojka zemného plynu	164,38
NN prípojka elektro	40,25
Spevnená plocha prístupového chodníka k RD	60,47
Spevnená plocha prístupu do garáže RD	104,87
Spolu stavby	79 306,10
Pozemky	
LV č. 361 pre k. ú. Svrčinovec - parc. č. 782 (505 m ²)	12 013,95
Všeobecná hodnota celkom	91 320,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	91 300,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatjedentisícristo Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené žiadne.

V Žiline dňa: 25.09.2021

Ing. Pavol Raška

IV. PRÍLOHY

- objednávka na vypracovanie ZP zo dňa 25.08.2021,
- výpis z KN, z LV č. 361 pre k. ú. Svrčinovec, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2021,
- informatívna kópia z mapy pre k. ú. Svrčinovec, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS dňa 02.09.2021,
- čestné prehlásenie Petra Kubištu (vlastníka predmetnej nehnuteľnosti) o postavení RD č. s. 816 a príslušenstva, vystavené vo Svrčínovci dňa 29. apríla 2015,
- technický náčrt pôdorysov podlaží hodnoteného RD č. s. 816 a objektu príslušenstva v M = 1:200,
- všeobecná mapová situácia polohovania hodnotenej nehnuteľnosti v ZÚ obce Svrčinovec,
- fotodokumentácia.

FOTODOKUMENTÁCIA



RD č. s. 816 – pohľad z ulice - J



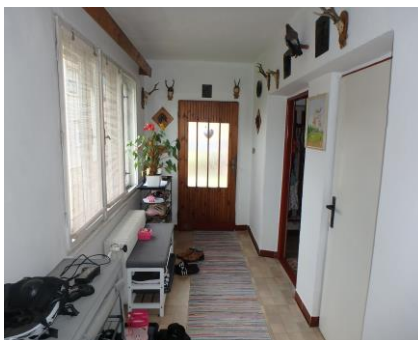
RD č. s. 816 – pohľad JV na uličnú stranu



RD č. s. 816 – pohľad Z na zadnú a bočnú stranu



Vstupné zádverie s vyrovnávacím schodišťom



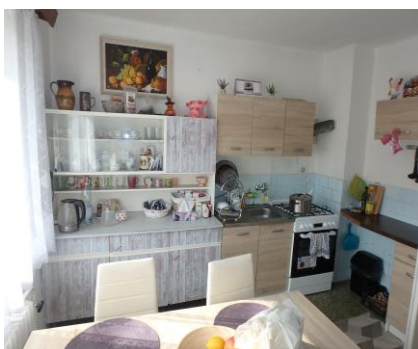
Vstupná chodba – zádverie v I. NP



WC v I. NP – prístup z chodby



Vnútrotná chodba v I. NP



Kuchyňa v I. NP



Kúpeľňa v I. NP



Obývacia izba s pecou na pevné palivá v I. NP



Jednoramenné schodište do podkrovia



Chodba v podkroví s oceľovým schodišťom do povalového priestoru



Vybavenie kuchyne v podkroví



Schodište z I. NP do suterénu



Miestnosť pracovne v I. PP



Nástenný plynový kotol ÚK v I. PP



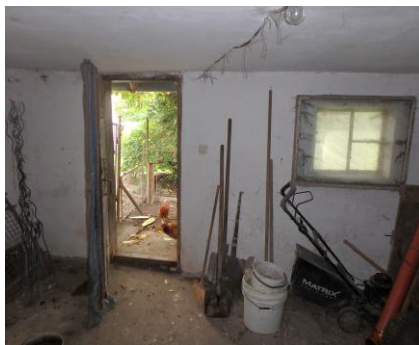
El. bojler na prípravu TUV v I. PP



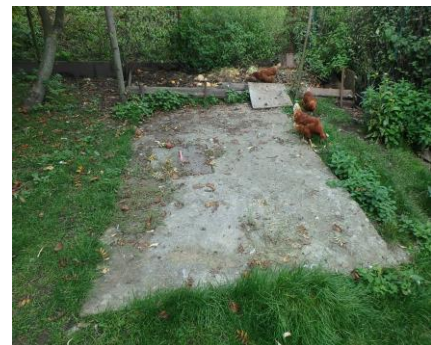
Ukážka priestoru v podzemnom podlaží



Drobná stavba – chov hydiny



Interiér drobnej stavby



Kanalizačná žumpa za RD

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 148/2021.

Doložka nezaujatosti znalca :

Prehlasujem, že znalecký posudok č. 148/2021 som vypracoval osobne, nestranne a nezaujato, podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia, na podklade predložených podkladov a dokladov poskytnutých objednávateľom a získaných znalcom z verejných zdrojov (internet), ako i informácií overených a doplnených šetrením pri obhliadke na mieste samom. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

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

V Žiline dňa : 25.09.2021

Ing. Pavol Raška