

Znalec: Ing.Miroslav Ferkl, A.Kmeťa 13/411, 036 01 Martin, e.č.MS SR 910752

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

Objednávka: D5090721 zo dňa 26.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 146/2021

Vo veci: Rodinný dom s.č.154 na parc.č.KNC 725/68 a 725/69 s príslušenstvom
aj inou stavbou na KNC č.725/70 a pozemkom, Čerešňová ulica, podľa LV č.770 k.ú.
Veľké Uherce, obec Veľké Uherce, okres Partizánske
pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 37/6

Počet vyhotovení / odovzdaných: 5/4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie VŠH-všeobecnej hodnoty nehnuteľností Stavby a pozemku

Rodinný dom s.č.154 na parc.č.KNC 725/68 a 725/69 s príslušenstvom aj inou stavbou na KNC č.725/70 a pozemkom, Čerešňová ulica, podľa LV č.770 k.ú. Veľké Uherce, obec Veľké Uherce, okres Partizánske

1.2 Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

1.3 Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok (stavebno-technický stav): 24.11.2021

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.12.2021

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Výzva na prístupnenie od zadávateľa zo dňa 26.10.2021 na deň 24.11.2021

1.5.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 770 k.ú. Veľké Uherce, obec Veľké Uherce, okres Partizánske, zo dňa 26.10.2020 vytvorený cez katastrálny portál

Snímka z KN mapy zo dňa 26.10.2020 vytvorená cez katastrálny portál

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

Konzultácia telefonicky s pani Rajnohovou 14.12.2021, nedošlo k zásadným stavebnotechnickým zmenám.

Potvrdenie ako stanovisko o veku stavby, vydala obec Veľké Uherce pod č.j.17/2020/00518 zo dňa 18.09.2020

Znalecký posudok od Ing.Miroslav Ferkl č.j.100/2020 zo dňa obhliadky 21.10.2020

1.6 Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky MS SR č.213/2017.

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška ŠÚ SR č.323/2010Z.z. štatistická klasifikácia stavieb.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV.štvrtrok 2021 spracované podľa pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, naposledy zverejnený USI Žilina cez aplikáciu HYPO od fy KROS a.s.Žilina.

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva Zákon č.382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s novelizáciou 65/2018 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. Zmena č.492/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 107/2016 Z.z. Zmena č.490/2004 Z.z.od 1.3.2016

Vyhláška MS SR č. 218,228/2018 Z.z.

Zákon č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

1.7 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 neprímeranou pohnútkou.

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

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj alebo prenájom medzi rodinnými príslušníkmi alebo medzi sesterskými firmami, predaj na základe výkonu rozhodnutia, konkurz, exekúcia, dobrovoľná dražba a pod.

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 1. štvrtrok 2018.

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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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).

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č.527/2002 Z.z. O dobrovoľných dražbách v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby, je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť, ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

Dňa 14.12.2021 potvrdil zadávateľ použitie podkladov, aké znalec má k dispozícii.

II. POSUDOK

2.1. 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:

Porovnávaciu metódu pre stavby a pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách porovnateľných nehnuteľností stavieb a pozemkov v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných predávaných nehnuteľností, porovnávaciu metódu nebolo možné objektívne použiť.

Kombinovanú metódu pre stavby

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností stavieb v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, kombinovanú metódu nebolo možné objektívne použiť.

Výnosovú metódu pre pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhových cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností pozemkov v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, výnosovú metódu pre pozemky nebolo možné objektívne použiť.

Metódu polohovej diferenciacie pre stavby aj pozemky

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v tomto znaleckom posudku vykonaný len náhradnou metódou polohovej diferenciacie z dôvodov dostupných informácií, ktorá primerane zodpovedá danej situácii na trhu s nehnuteľnosťami.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\check{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \text{ [€]}$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
 TH - technická hodnota stavieb [€],
 a - váha výnosovej hodnoty [-],
 b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb 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 porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako hore, nie sú iné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

2.2 Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa výpisu z listu vlastníctva č. 770 k.ú. Veľké Uherce, obec Veľké Uherce, okres Partizánske

časť A: majetková podstata

Stavba

rodinný dom súp.č.154 na parc.č.KNC 725/68

rodinný dom súp.č.154 na parc.č.KNC 725/69

Pozemok:

parcela č.725/2-zastavaná plocha a nádvorcia vo výmere 510m²

parcela č.725/20-záhrada o výmere 476m²

parcela č.725/68-zastavaná plocha a nádvorcia vo výmere 121m²

parcela č.725/69-zastavaná plocha a nádvorcia vo výmere 66m²

parcela č.725/70-zastavaná plocha a nádvorcia vo výmere 36m²

časť B: vlastníci

4 Rajnoha Jozef r.Rajnoha, Veľké Uherce č.154, SR, nar.29.05.1962 v 1/1
Poznámka 2x Upovedomenie o začatí exekúcie formou predaja...a Uznesenie o vyhlásení konkurzu na majetok....

časť C: tarchy-vid príloha

1x exekučné záložne právo...340EX113/20...JUDr. Eva Šteinerová Nové mesto nad Váhom...

2.3 Údaje o obhliadke predmetu posúdenia nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.10.2020 od 14,45hod do 15,45hod., za účasti znalca, majiteľa Jozefa Rajnohu s manželkou. Obaja pôvodne spolupracovali, na výzvu reagovali, sprístupnili objekty a podali znalcovi informácie, ohľadom prístavby, ako si ju pan Rajnoha pamätal. Znalec informácie a čestné vyhlásenie o veku prístavby zoberal na vedomie. Dňa 24.11.2021 prebehla kontrola stavu, ale nikto objekt neotváral a znalec nezaznamenal žiaden pohyb v dome.

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 21.10.2020. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 21.10.2020 24.11.2021 bez stavebnotechnických zmien. Dňa 13.12.2021 sa na podnet zadávateľa, ktorý zistil telefónne číslo 0949 368 154, znalec dovolal na pani Rajnohovú v čase 13,33hod., ktorá situáciu bez zmeny potvrdila. Vzhľadom na zmarenie vyvolanej obhliadky, znalec postupuje podľa pôvodných pomôcok v ZP č.100/2020.

2.4 Technická dokumentácie-porovnanie so skutkovým stavom :

Nebola poskytnutá pôvodná projektová dokumentácia stavieb. Zadávateľ nepredložil žiadne pôvodné podklady, len stanovisko o veku stavby od obce. Podklady nemal ani majiteľ. Znalec nemal možnosť porovnania. Stotožnil sa s vekom pôvodnej stavby z roku 1963 a prístavby z roku 1975 podľa materiálového vyhotovenia a stavu opotrebenia. Znalec nemá iné informácie.

2.5 Údaje katastra nehnuteľností-porovnanie so skutkovým stavom :

Právna dokumentácia z KN bola porovnaná, nie sú rozdiely.

2.6 Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

rodinný dom súp.č.154 na parc.č.KNC 725/68

Drobná stavba (iná stavba) 2x na KNC parc.č.725/70

Plot

Vonkajšie úpravy

Pozemok 5x parcela

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 RODINNÉ DOMY****2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom súp.č.154 na parc.č.KNC 725/68 a 725/69 k.ú. Veľké Uherce****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom č.s.154, je osadený na miernom svahu od cesty s odstupom na parc.č.725/68 až 725/69 s drobnými stavbami skladu na 725/70. Situovaný je v okrajovej oblasti obytnej a poľnohospodárskej zóny ulica Čerešňová od stanice železnice 3000m, 300m od obecného úradu a kultúrneho domu, zastavanej prevažne štandardnými rodinnými domami staršej a rekonštruovanej výstavby. Rodinný dom je prístupný priamo z miestnej cestnej asfaltovej spevnenej komunikácie. Je napojený na vodovod, rozvody elektrickej energie vypnuté, plynovod vypnutý, kanalizácia do žumpy. Príslušenstvo je 2x drobná stavba skladu.

Dispozičné riešenie:

Rodinný dom je 2x byt, s 1x nadzemným a čiastočným podzemným podlažím. Vstup do domu je z verejnej prístupovej komunikácie cez dvor, kryté zavesenie a zádverie do chodby, vľavo cez chodbu vstupy do 2x izby a do pôvodnej kuchyne, z chodby prístup do kúpeľne spolu s WC a špajze, tiež výlez na povalu. Vpravo sa ide do prístavby s 1x izbou a prechodnou kuchyňou. Je vstup do podzemného podlažia a kúpeľne spolu s WC, viď náčrtok v prílohe.

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - z monolitického betónu; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - kovové
- Úpravy vonkajších povrchov - obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - cementový poter, tehlová dlažba
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná a tvárnice v prístavbe) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krovy - zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sádrové, striekané (hrubo-zrné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením; okenice a vonkajšie rolety - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák na tuhé palivo; - drezové umývadlo oceleové smaltované; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceleová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním; - malé plynové alebo elektrické ohrievače
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s poistkami
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod zemného plynu

Prístavba z roku 1975

Prístavba z roku 1975, podzemné podlažie zo zníženou kvalitou vzhľadom na svetlú výšku len 1,712m, čo je menej, ako je normová 2,1m. Je tu torzo rozvodov po kotolni na pevné palivo, starší TUV bojler ležaty, už nefunkčné.

Prístavba z roku 1975

Prístavba z roku 1975, samostatný byt s 1x izboou, kuchyňou (bez kuchynskej linky a výlevky, druhá kúpeľňa a nový vstup do 1PP, kryté vstupné schodisko, ako oceleová pergola

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|-------------|-------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| 1. PP | 1963 | 1,2*(2,268*4,781) | 13,01 | |
| 1. PP | 1975 | 1,2*(4,755*3,825+3,199*4,762) | 40,1 | |
| Spolu 1. PP | | | 53,11 | 120/53,11=2,259 |
| 1. NP | 1963 | 9,704*9,877+2,268*6,000-0,250*3,704 | 108,53 | |
| 1. NP | 1975 | 11,306*6,000+3,351*2,360 | 75,74 | |
| Spolu 1. NP | | | 184,27 | 120/184,27=0,651 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----------|---|-------------|
| 1 | Osadenie do terénu | |
| | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.3 z monolitického betónu | 1250 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| 13 | Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 15 | Obklady fasád | |
| | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 180 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.9 kovové | 210 |
| 18 | Okná | |
| | 18.7 jednoduché drevené alebo oceľové | 150 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 |
| | Spolu | 4545 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|------------|
| 34 | Zdroj teplej vody | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
| | Spolu | 210 |

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|----------|---|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| 3 | Podmurovka | |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| | 3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 110 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné) | 625 |
| 7 | Stropy | |
| | 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.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové | 670 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 14 | Fasádne omietky | |
| | 14.2.b vápenné šľukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3 | 70 |
| | 14.3.b vápenné šľukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2 | 50 |
| 15 | Obklady fasád | |
| | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 180 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.6 cementový poter | 180 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením | 250 |
| 20 | Okenice a vonkajšie rolety | |
| | 20.2 plastové | 105 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod sviatplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 7205 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20 |
| 34 | Zdroj teplej vody | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| | 34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks) | 25 |
| 35 | Zdroj vykurovania | |
| | 35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks) | 335 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks) | 20 |
| | 36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks) | 15 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm) | 99 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | |
| | 37.2 vaňa ocelová smaltovaná (2 ks) | 60 |
| | 37.5 umývadlo (2 ks) | 20 |
| 38 | Vodovodné batérie | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks) | 70 |
| | 38.3 pákové nerezové (3 ks) | 60 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (2 ks) | 50 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks) | 160 |
| | 40.4 vane (2 ks) | 30 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks) | 30 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.2 s poistkami (1 ks) | 145 |
| | Spolu | 1204 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. PP | $(4545 + 210 * 2,259)/30,1260$ | 166,61 |
| 1. NP | $(7205 + 1204 * 0,651)/30,1260$ | 265,18 |

TECHNICKÝ STAV

Stavba rodinného domu, bola dokončená podľa miestneho zistenia a informácie od zadávateľa a predloženého čestného vyhlásenia majiteľa, obec tvrdí rok 1963 pôvodná stavba a prístavba z roku 1975, väčšina prác bola vykonaná štandard použitých materiálov s priemernou údržbou, múr čiastočne z pálenej tehly, skladobne merané do 440mm. Podľa konzultácie s pani Rajnohovou 14.12.2021, nedošlo k zásadným stavebnotechnickým zmenám. Životnosť stanovujem podľa stavu jednotlivých prvkov dlhodobej aj krátkodobej životnosti, odborne kubicky a opotrebenie lineárne.

| Prvok dlhodobej životnosti (1) | Podiel zo stavby celkom [%] (2) | Podiel na súčte PDŽ [%] (3) | Stav pri prehliadke [%] (4) | (3)*(4)/100 [%] |
|--------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Základy | 7,53 | 15,79 | 100 | 15,79 |
| Murivo | 20,11 | 42,17 | 90 | 37,95 |
| Stropy | 10,84 | 22,73 | 90 | 20,46 |
| Schodisko | 2,46 | 5,16 | 90 | 4,64 |
| Krov | 6,75 | 14,15 | 90 | 12,74 |
| Súčet | 47,69 | | | 91,58 |

Základná životnosť stavby: 100 rokov

Stav prvkov dlhodobej životnosti: 91,58 %

Základná zostatková životnosť:
$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2*ZZ^2} - V \right] = \left[100 + \frac{58^3}{2*100^2} - 58 \right] \approx 52 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: $T = 91,58 \% \text{ z } 52 \text{ rokov} \approx 48 \text{ rokov}$

Predpokladaná životnosť: $Z = V + T = 58 + 48 = 106 \text{ rokov}$

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1963 | 58 | 47 | 105 | 55,24 | 44,76 |
| 1. PP - prístavba | 1975 | 46 | 47 | 93 | 49,46 | 50,54 |
| 1. NP | 1963 | 58 | 47 | 105 | 55,24 | 44,76 |
| 1. NP - prístavba | 1975 | 46 | 47 | 93 | 49,46 | 50,54 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|--------------------------------------|--|---------------|
| 1. PP z roku 1963 | | |
| Východisková hodnota | 166,61 Eur/m ² *13,01 m ² *2,826*0,95 | 5 819,35 |
| Technická hodnota | 44,76% z 5 819,35 | 2 604,74 |
| 1. PP - prístavba z roku 1975 | | |
| Východisková hodnota | 166,61 Eur/m ² *40,10 m ² *2,826*0,95 | 17 936,64 |
| Technická hodnota | 50,54% z 17 936,64 | 9 065,18 |
| 1. NP z roku 1963 | | |
| Východisková hodnota | 265,18 Eur/m ² *108,53 m ² *2,826*0,95 | 77 265,63 |
| Technická hodnota | 44,76% z 77 265,63 | 34 584,10 |
| 1. NP - prístavba z roku 1975 | | |
| Východisková hodnota | 265,18 Eur/m ² *75,74 m ² *2,826*0,95 | 53 921,48 |
| Technická hodnota | 50,54% z 53 921,48 | 27 251,92 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 23 755,99 | 11 669,92 |
| 1. nadzemné podlažie | 131 187,11 | 61 836,02 |
| Spolu | 154 943,10 | 73 505,94 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Drobná stavba skladu na KNC č.725/70 k.ú.Veľké Uherce

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: Príslušenstvo stavby hlavnej, pristavené ku prístavbe z roku 1975

Dispozičné riešenie: sklad s vrátami, možnosť aj parkovať auto, je bez montážnej jamy

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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] | kZP |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| 1. NP | 1975 | 6,000*3,038 | 18,23 | 18/18,23=0,987 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm | 1255 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 |
| 5 | Krov | |
| | 5.2 hambáľkové | 470 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové | 465 |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 |
| 10 | Vnútorňá úprava povrchov | |
| | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
| | Spolu | 4005 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|---|------------|
| 22 | Vráta | |
| | 22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks) | 295 |
| | Spolu | 295 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(4005 + 295 * 0,987) / 30,1260$ | 142,61 |

TECHNICKÝ STAV

Stavba murovaná jednopodlažná, bola dokončená v roku 1975 podľa čestného vyhlásenia majiteľa do zápisnice. Prevažná väčšina prác bola vykonaná v kvalite štandard prevažne použitých materialov kvádra. Životnosť stanovujem odborne, ako stavby doplnkové, hospodársky využívané s ohľadom na technický stav na 80 rokov.

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $142,61 \text{ Eur/m}^2 * 18,23 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$ | 6 979,63 |
| Technická hodnota | $42,50\% \text{ z } 6 979,63$ | 2 966,34 |

2.2.2 Drobná stavba: Drobná stavba -iná stavba na KNC č.725/70 k.ú.Veľké Uherce

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: Príslušenstvo stavby hlavnej, prístavené ku prístavbe z roku 1975 a ku skladu s vrátami

Dispozičné riešenie: sklad využívaný, aj ako letná kuchyňa

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hrubá omietka alebo náter
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistky

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 | 1975 | 6,000*3,343 | 20,06 | 18/20,06=0,897 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm | 1255 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 |
| 5 | Krov | |
| | 5.2 hambáľkové | 470 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové | 465 |
| 8 | Klampiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter | 170 |
| 10 | Vnútorná úprava povrchov | |
| | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 13 | Okná | |
| | 13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva | 275 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
| | Spolu | 4430 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|--|--------------|----------|
| | Spolu | 0 |
|--|--------------|----------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(4430 + 0 * 0,897)/30,1260$ | 147,05 |

TECHNICKÝ STAV

Stavba murovaná jednopodlažná, bola dokončená v roku 1975 podľa čestného vyhlásenia majiteľa do zápisnice. Prevažná väčšina prác bola vykonaná v kvalite štandard prevažne použitých materialov kvádra. Životnosť stanovujem odborne, ako stavby doplnkové, hospodársky využívané s ohľadom na technický stav na 80 rokov.

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $147,05 \text{ Eur/m}^2 * 20,06 \text{ m}^2 * 2,826 * 0,95$ | 7 919,39 |
| Technická hodnota | $42,50\% \text{ z } 7 919,39$ | 3 365,74 |

2.2.3 Plot: Predný plot na podmurovke

Predný plot ocelová rámová výplň na stĺpiky do betonovej podmurovky, s bráničkou do výšky 1,5m z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 80 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 | 30,00m | 700 | 23,24 Eur/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 30,00m | 926 | 30,74 Eur/m |
| | Spolu: | | | 53,98 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme | 45,00m ² | 435 | 14,44 Eur/m |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 Eur/ks |

Dĺžka plotu: $12+5+13 = 30,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $30*1,5 = 45,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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 [%] |
|---------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predný plot na podmurovke | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $(30,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 45,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,826 * 0,95$ | 6 438,77 |
| Technická hodnota | 42,50 % z 6 438,77 Eur | 2 736,48 |

2.2.4 Plot: Predný plot pletivo a brána plná

Predný plot pletivo výplň na stĺpiky do betonového základu, s bráničkou obráňanou z plného plechu do výšky 2,0m z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 60 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 | 9,00m | 700 | 23,24 Eur/m |
| | Spolu: | | | 23,24 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |

| | | | | |
|-----------|---|---------------------|------|---------------|
| | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 18,00m ² | 380 | 12,61 Eur/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 Eur/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 Eur/ks |

Dĺžka plotu: 9 m
Pohľadová plocha výplne: 9*2,0 = 18,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Predný plot pletivo a brána plná | 1975 | 46 | 14 | 60 | 76,67 | 23,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $(9,00m * 23,24 \text{ Eur/m} + 18,00m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,826 * 0,95$ | 2 186,37 |
| Technická hodnota | 23,33 % z 2 186,37 Eur | 510,08 |

2.2.5 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta odborne odhadnutý rozmer z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,5*1,0*1,8 = 2,7 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $2,7 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,826 * 0,95$ | 1 843,12 |
| Technická hodnota | $42,50 \% \text{ z } 1\,843,12 \text{ Eur}$ | 783,33 |

2.2.6 Vonkajšia úprava: Vodovod

Prípojka vody DN25 z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%] |
|---------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovod | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $15 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 2,826 * 0,95$ | 2 379,58 |
| Technická hodnota | $42,50 \% \text{ z } 2\,379,58 \text{ Eur}$ | 1 011,32 |

2.2.7 Vonkajšia úprava: Električka

Prípojka električky vzdušná z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 50 rokov, kábel je však odpojený a leží voľne na nádvorí.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%] |
|-----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrika | 1975 | 46 | 4 | 50 | 92,00 | 8,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $15 \text{ bm} * (8,96 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,38 \text{ Eur/bm}) * 2,826 * 0,95$ | 360,82 |
| Technická hodnota | 8,00 % z 360,82 Eur | 28,87 |

2.2.8 Vonkajšia úprava: Plynovod

Prípojka plynu vedená popri plote do budovy pôvodná kúpeľňa, kde je nová kotolňa na plyn s kotlom a TUV bojlerom, viď foto DN25 kov z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 27,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plynovod | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 27 bm * 14,11 Eur/bm * 2,826 * 0,95 | 1 022,79 |
| Technická hodnota | 42,50 % z 1 022,79 Eur | 434,69 |

2.2.9 Vonkajšia úprava: Kanalizácia do žumpy

Prípojka kanalizácie DN110 do žumpy na nádvori z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 80 rokov

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
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 [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizácia do žumpy | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 16 bm * 17,59 Eur/bm * 2,826 * 0,95 | 755,58 |
| Technická hodnota | 42,50 % z 755,58 Eur | 321,12 |

2.2.10 Vonkajšia úprava: Žumpa

Žumpa betonová s poklopom na nádvori z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

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

Počet merných jednotiek: $3,0 \cdot 2,0 \cdot 2,5 = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1975 | 46 | 34 | 80 | 57,50 | 42,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $15 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,826 \cdot 0,95$ | 4 344,38 |
| Technická hodnota | $42,50 \% \text{ z } 4\,344,38 \text{ Eur}$ | 1 846,36 |

2.2.11 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy okolo domu

betónová spevnená plocha DN100 monolit na nádvorí z roku 1975 na parc.č.725/2, odborne stanovená životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $3,351 \cdot 12 + 0,5 \cdot 6,5 + 12 \cdot 1,0 + 9,7 \cdot 0,5 = 60,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$

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 okolo domu | 1975 | 46 | 14 | 60 | 76,67 | 23,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 60,31 m ² ZP * 8,63 Eur/m ² ZP * 2,826 * 0,95 | 1 397,32 |
| Technická hodnota | 23,33 % z 1 397,32 Eur | 325,99 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Rodinný dom súp.č.154 na parc.č.KNC 725/68 a 725/69 k.ú. Veľké Uherce | 154 943,10 | 73 505,94 |
| Drobná stavba skladu na KNC č.725/70 k.ú.Veľké Uherce | 6 979,63 | 2 966,34 |
| Drobná stavba -iná stavba na KNC č.725/70 k.ú.Veľké Uherce | 7 919,39 | 3 365,74 |
| Predný plot na podmurovke | 6 438,77 | 2 736,48 |
| Predný plot pletivo a brána plná | 2 186,37 | 510,08 |
| Vodomerná šachta | 1 843,12 | 783,33 |
| Vodovod | 2 379,58 | 1 011,32 |
| Elektrika | 360,82 | 28,87 |
| Plynovod | 1 022,79 | 434,69 |
| Kanalizácia do žumpy | 755,58 | 321,12 |
| Žumpa | 4 344,38 | 1 846,36 |
| Spevnené plochy okolo domu | 1 397,32 | 325,99 |
| Celkom: | 190 570,85 | 87 836,26 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza v širšej časti obce Veľké Uherce. Dom je v časti obytná až poľnohospodárska poloha, štandard pre bývanie od Partizánskeho 7km. Od krajského mesta Trenčín, je obec vzdialená približne 55km (centrum obce a mesta) a dopravné spojenie je prímestskou a mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 60min. do centra Krajského mesta.V okolí domu je občianska vybavenosť, nižšia. Orientácia obytných miestností je v smere na sever a západ.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. V čase obhliadky trvalo obývaný, aj keď majiteľ má vypnutú už päť rokov elektriku a plyn. Ide o atypický prízemný RD s 2xbytom (2+1i byt s príslušenstvom), murovaný dom po dokončení v roku 1963 a rekonštrukciou vykurovania plynom 1975 podľa čestného vyhlásenia. Objekt je napojený na vodovod, kanalizácia do žumpy, elektrika odpojená, plyn odpojený. Nezistené prenajímanie. Predpokladá sa zmena účelu. Iné využitie sa dá predpokladať, napr. kancelária, obchod resp. služby v poľnohospodárstve.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi sú známe iné skutočnosti prípadných rizík, v danej lokalite boli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre bývanie. Objekt má zníženú kvalitu podzemného podlažia so svetlou výškou 1,7m. Je riziko stavu po nesprístupnení dňa 24.11.2021.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na realitnom trhu je po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v súčasnosti ku dňu zisťovania vyrovnaný dopyt, ako je ponuka. Nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Veľké Uherce, od centra Okresného mesta partizánske 7km.

Pracovné možnosti v mieste sú obmedzené výrazne, nezamestnanosť do 10%. Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti obce, vyššia občianska vybavenosť, škola je sústredená k hlavnej ulici smer Partizánske cca 0,5km. Je to časť s dobudovanou infraštruktúrou inžinierskou sieťou aj kanalizácia. Rekreačná lokalita do 1km. Prístup je po miestnych spevnených komunikáciách, autobusová zastávka 300 a vlak 3000m. V lokalite je možnosť napojenia na vodovod, elektriku, plyn a kanalizáciu. Trenčín 55km. Potrebuje opravu, príslušenstvo nemá vplyv na cenu, rozvoj bez zmeny, je možnosť stavbu zväčšiť smerom do záhrady 3x, je možnosť prenájmu, ale neprenajatý. Polohu pozemku vzhľadom k centru obce, komunikačné a dopravné väzby, hodnotím, ako priaznivú. Vzhľadom na polohu, okolité životné prostredie, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, technický stav, stav priemernej údržby, dopyt po nehnuteľnostiach vhodných na prenájom v danej lokalite s obchodným a komunikačným zázemím, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom predajnosti vo výške 0,2 v zmysle metodiky aj so závadami. Výpočet zdôvodňujem nasledovne:

Aj vzhľadom na súčasný pomer priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je uvažovaný hodnotou (z odporúčaného rozpätia metodikou pre bytové budovy Hlavné mesto 0,7-0,8, Krajské mesto 0,5-0,6, Okresné mesto a mestá so zvláštnym štatútom 0,4-0,5 Ostatné mestá 0,3-0,4 a Obce 0,2-0,3).

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

Úprava priemerného koeficientu polohovej diferenciacie je faktormi platnými v čase ohodnocovania - faktory sú definované v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400) | 0,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,110 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180) | 0,020 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PD1} | Váha v ₁ | Výsledok k _{PD1} *v ₁ |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | III. | 0,200 | 13 | 2,60 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | | | | |
| | V tejto časti je záujem v rovnováhe | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | III. | 0,200 | 30 | 6,00 |
| | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | | | | |

| | | | | | |
|----|--|------|-------|----|------|
| | <i>Okraj obce, vid' foto, časť Čerešňová ul. samostatný objekt v zástavbe v smere na Kolačno</i> | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| | nehnutel'nosť vyžaduje opravu | | | | |
| | <i>Vyžaduje opravu, oteplenie, výmenu okien dvojitéch, už bez údržby</i> | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 0,600 | 7 | 4,20 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| | <i>objekty pre bývanie</i> | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,200 | 6 | 1,20 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| | <i>objekty neznižujúce v záhrade</i> | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | I. | 0,600 | 10 | 6,00 |
| | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. | | | | |
| | <i>samostatný s dvorom</i> | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | II. | 0,400 | 9 | 3,60 |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | | | | |
| | <i>SR do 10% je odborné odhadnutý stav počas pulzujúcej pandémie</i> | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| | malá hustota obyvateľstva | | | | |
| | <i>malá hustota</i> | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | III. | 0,200 | 5 | 1,00 |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | | | | |
| | <i>dobrá na S a Z</i> | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| | <i>rovina resp. mierny svah od ulice do 5%</i> | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | II. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa | | | | |
| | <i>plyn je odpojený ako aj elektrika a je voda a možnosť zapojiť kanalizáciu do siete napojenej na ČOV v obci</i> | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | II. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| | železnica, autobus a miestna doprava | | | | |
| | <i>autobus aj železnica, aj taxi Partizánske</i> | | | | |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | III. | 0,200 | 10 | 2,00 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | | | | |
| | <i>základná výbava obce, je rozšírená</i> | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | | | | |
| | <i>do 1km pekný les</i> | | | | |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | I. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | | | | |
| | <i>tiché prostredie</i> | | | | |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | III. | 0,200 | 8 | 1,60 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|--------------|
| | bez zmeny | | | | |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby <i>je rezerva do záhrady, možné rozšírenie alebo prestavba</i> | IV. | 0,110 | 7 | 0,77 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom <i>nehnuteľnosť nie je prenajatá</i> | IV. | 0,110 | 4 | 0,44 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť <i>priemer s problémom technického stavu na prevzatie, odpojené siete plyn a električka a znížená kvalita podzemného podlažia</i> | III. | 0,200 | 20 | 4,00 |
| Spolu | | | | 180 | 54,81 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 54,81 / 180$ | 0,305 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 87\,836,26 \text{ Eur} * 0,305$ | 26 790,06 Eur |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce

POPIS

Obec Veľké Uherce má 2036 trvalo prihlásených obyvateľov k roku 2012, pozemok je v časti ulica Čerešňová 154, Okresné mesto Partizánske 7km je možnosť vodovodu, plynovodu, kanalizácie a električky, je 300m obecný úrad s kultúrnym domom, je obytno-poľnohospodárska poloha s infraštruktúrou, vlak 3,0km. Zastavaný príslušenstvom a rodinným domom. Je redukujúci koeficient neprístupnosti 24.11.2021, zvyšujúci koeficient je, záujem o bývanie z Partizánskeho na 80%, ale trhová situácia nie je obsiahnutá v základnej hodnote, skoky cien v čase pandémie.

Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2012 spolu 2036
- muži 1021
- ženy 1015
- Predproduktívny vek (0-14) spolu 282
- Produktívny vek (15-54) ženy 551
- Produktívny vek (15-59) muži 683
- Poproduktívny vek (55+Ž, 60+M) spolu 520
- Celkový prírastok (úbytok) obyv. spolu 26
- muži 20
- ženy 6

Infraštruktúra

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Predajňa súčastok a príslušenstva pre motorové vozidlá
- Penzión
- Telocvičňa
- ihrisko pre futbal (okrem školských)
- Knižnica
- Pošta
- Verejný vodovod
- Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu
- Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Vlaková zastávka
- Základná škola
- Materská škola

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 725/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 510,00 | 1/1 | 510,00 |
| 725/20 | záhrada | 476,00 | 1/1 | 476,00 |
| 725/68 | zastavaná plocha a nádvorie | 121,00 | 1/1 | 121,00 |
| 725/69 | zastavaná plocha a nádvorie | 66,00 | 1/1 | 66,00 |
| 725/70 | zastavaná plocha a nádvorie | 36,00 | 1/1 | 36,00 |
| Spolu výmera | | | | 1 209,00 |

Obec:

Veľké Uherce

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. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>Predmestie obce s viac ako 20000 obyvateľmi</i> | 1,30 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>ulica s rodinnými domami</i> | 1,05 |
| | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy | 1,00 |

| | | |
|---|---|------|
| k_D koeficient dopravných vzťahov | Vyhovujúca doprava so zastávkou železnice a autobusu | |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Viac obytná poloha a možná rekreácia</i> | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>Je aj plyn, elektrika a voda, je kanalizácia do ČOV v obci</i> | 1,30 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Nie je obsiahnutá trhová situácia, vychádzala by veľmi nízka hodnota, vzhľadom na záujem v čase pandémie</i> | 3,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa <i>Iné, stavby bez zisteného stavu, znalec mal obmedzené možnosti vzhľadom na neprístupnosť 24.11.2021</i> | 0,95 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 0,95$ | 6,5745 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 6,5745$ | 52,40 Eur/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-------------------|--|-------------------------|
| parcels č. 725/2 | $510,00 \text{ m}^2 * 52,40 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 26 724,00 |
| parcels č. 725/20 | $476,00 \text{ m}^2 * 52,40 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 24 942,40 |
| parcels č. 725/68 | $121,00 \text{ m}^2 * 52,40 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 6 340,40 |
| parcels č. 725/69 | $66,00 \text{ m}^2 * 52,40 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 3 458,40 |
| parcels č. 725/70 | $36,00 \text{ m}^2 * 52,40 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 1 886,40 |
| Spolu | | 63 351,60 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu objektu **Rodinný dom s.č.154 na** parc.č.KNC 725/68 a 725/69 s príslušenstvom aj inou stavbou na KNC č.725/70 a pozemkom, Čerešňová ulica, podľa LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce, obec Veľké Uherce, okres Partizánske s rizikom nesprístupnenia dňa 24.11.2021.

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

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery podaného znaleckého posudku, a ktoré neboli zohľadnené v tomto podanom znaleckom posúdení, 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., na požiadanie zadávateľa alebo ministerstva.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---|-------------------------|
| Stavby | |
| Rodinný dom súp.č.154 na parc.č.KNC 725/68 a 725/69 k.ú. Veľké Uherce | 22 419,31 |
| Drobná stavba skladu na KNC č.725/70 k.ú.Veľké Uherce | 904,73 |
| Drobná stavba -iná stavba na KNC č.725/70 k.ú.Veľké Uherce | 1 026,55 |
| Predný plot na podmurovke | 834,63 |
| Predný plot pletivo a brána plná | 155,57 |
| Vodomerná šachta | 238,92 |
| Vodovod | 308,45 |
| Elektrika | 8,81 |
| Plynovod | 132,58 |
| Kanalizácia do žumpy | 97,94 |
| Žumpa | 563,14 |
| Spevnené plochy okolo domu | 99,43 |
| Spolu stavby | 26 790,06 |
| Pozemky | |
| LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce - parc. č. 725/2 (510 m ²) | 26 724,00 |
| LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce - parc. č. 725/20 (476 m ²) | 24 942,40 |
| LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce - parc. č. 725/68 (121 m ²) | 6 340,40 |
| LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce - parc. č. 725/69 (66 m ²) | 3 458,40 |
| LV č.7707 k.ú. Veľké Uherce - parc. č. 725/70 (36 m ²) | 1 886,40 |
| Spolu pozemky (1 209,00 m²) | 63 351,60 |
| Všeobecná hodnota celkom | 90 141,66 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 90 100,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšesťsto Eur | |

V Martine, dňa 17.12.2021

Ing. Miroslav Ferkl

IV. PRÍLOHY

| | |
|---|-------------------|
| 1. výpis LV č. 770 k.ú. Veľké Uherce | 2x strana |
| 2. snímka z KN mapy | 1x strana |
| 3. vek obec | 1x strana |
| 4. zápis s pôdorysom 2020 | 1x strana |
| 5. fotodokumentácia zo ZP č.100/2020 | 1x strana |
| Prílohy spolu | 6x strana |
| | |
| znalecká doložka | 1x strana |
| <hr/> | |
| Celkom | 7 strán A4 |

