

Meno, adresa znalca:  
Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno  
tel: 0905 702 894

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

**číslo 130/2020**

**Zadávatel:** LICITOR group a,s, Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu (objednávky):** 130/2020 zo dňa 25.05.2020.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytov obytného domu 6 b.j. súp.č.203 na parc.č.1193/65, pozemkov parc.č.1193/65, 1193/90, katastrálne územie Kural'any , obec Kural'any, okres Levice, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2020 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

**Počet listov ( z toho príloh ):** 52 (13)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 2

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytov obytného domu 6 b.j. súp.č.203 na parc.č.1193/65, pozemkov parc.č.1193/65, 1193/90, katastrálne územie Kural'any, obec Kural'any, okres Levice.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu podľa zákona 527/2020 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov..

**3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:** 25.05.2020.

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok( rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 25.05.2020.

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 25.05.2020.

**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**6.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka č.130/2020 zo dňa 25.05.2020.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1371, vytvorený cez katasterportál, dňa 19.10.2020, katastrálne územie Kural'any, obec Kural'any, okres Levice.

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál, katastrálne územie Kural'any, obec Kural'any, okres Levice.

zo dňa 19.10.2020.

Kolaudačné rozhodnutie č.46/2019/021-Buch zo dňa 06.04.2020.

**6.2 Obstarané znalcom :**

Pôdorysné nákresy bytov a nebytových priestorov obytného domu 6 b.j. súp.č.203 na parc.č.1193/65, Kural'any. Fotodokumentácia

**7. Použitý právny predpis :** Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

**8. Ďalšie 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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 v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

**9. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Neboli vznesené

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavieb " vydané ÚSI ŽU v Žiline ( ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m2 zastavanej plochy bytu, podľa uvedenej metodiky s prihliadnutím na rozdiely k štandardnému vyhotoveniu bytov ( príloha č. 5 uvedenej metodiky).Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 2 Q/2019.

#### b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1371, vytvorený cez katasterportál, dňa 19.10.2020, katastrálne územie Kural'any, obec Kural'any, okres Levice.

#### A. Majetková podstata:

##### Pozemky:

parc.č.1193/65 zastavané plochy a nádvoria o výmere 336 m2

parc.č.1193/90 zastavané plochy a nádvoria o výmere 720 m2

##### Stavby :

Obytný dom súp.č.203 na parcele číslo 1193/65

##### Byty a nebytové priestory

#### B. Vlastníci:

BYTY .....

vchod 1, prízemie byt č.101

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6957/60436.

1. v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 prízemie byt č.102

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6015/60436.

2. v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 prízemie byt č.103

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8419/60436.

3. v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 1.poschodie byt č.201

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7045/60436.

4. v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 1.poschodie byt č.202

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6015/60436.

5. v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 1.poschodie byt č.203

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8438/60436.

6. v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

### **Nebytové priestory:**

vchod 1 suterén Priestor č.1

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 544/60436.

15 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.2

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3820/60436.

16 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.3

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2173/60436.

17 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.4

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2190/60436

14 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.5

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

12 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.6

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

13 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.7

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

10 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

vchod 1 suterén Priestor č.8

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

11 v podiele 1/1 PROSPECT, spol. s r.o., J.Simona 5, Nové Zámky, PSČ 940 01, SR

IČO:

Titul nadobudnutia

V-6273/2017- Kúpna zmluva Le-72/2017-Si zo dňa 20.11.2017, -vz.3/18

Titul nadobudnutia LV

Z-3599/2020, Žiadosť o zápis bytov a nebytových priestorov zo dňa 29.06.2020, Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 46/2019/021-Buch, zo dňa 06.04.2020, právoplatné 06.05.2020, Stavebné povolenie č.j.: 46/11/2018-Buch, zo dňa 22.10.2018, geometrický plán č.162/2019, ZPMZ 518, číslo úradného overenia G1-568/2020 zo dňa 06.07.2020- vz.48/20.

### C. Ľarchy:

Vecné bremeno spočívajúce v práve oprávneného z vecného bremena bezodplatne zriadiť vodomernú šachtu a vodovodnú prípojku pre denný stacionár na parc.č.1193/90 a vstup, prechod a prejazd za tým účelom na tento pozemok v celom rozsahu v prospech Obec Kural'any, IČO: 00307181 a každočasého vlastníka pozemku parc.č.1193/1 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 06.07.2018 v znení dodatku č.1 zo dňa 06.11.2018, V-4523/2018-vz.90/18.

Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (plyn) a koridoru spočívajúceho v práve stavať a prevádzkovať zariadenie a v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č.1193/90, zastavaná plocha o výmere 764 m<sup>2</sup>, v prospech vlastníka pozemku parc.č.1193/1, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.19/2017 zo dňa 25.10.2017 (ZPM č.501), úradne overeného dňa 27.10.2017, na základe V-6273/2017,-vz.3/18,-vz.28/18.

### Iné údaje:

R-132/2018 zo dňa 20.02.2018- Stanovisko OU-LV-PL0-2018/003616-002 zo dňa 13.02.2018,-vz.28/18.

S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku-vz.48/20.

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením , zameranie a fotodokumentácia súčasného stavu vyhotovená znalcom dňa 25.05.2020 za účasti znalca a zástupcov objednávateľa.

### d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, obytný dom 6 b.j. súp.č.203 na parc.č.1193/65 je zapísaný na LV č.1371 a zakreslený v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, byty a nebytové priestory sú vybudované v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, ktorú je súčasťou prílohovej časti. Predložené bolo Kolaudačné rozhodnutie č.46/2019/021-Buch zo dňa 06.04.2020. Stavba je pripravená na užívanie od roku 2020.

### e) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

vchod 1, prízemie byt č.101

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6957/60436.

vchod 1 prízemie byt č.102

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6015/60436.

vchod 1 prízemie byt č.103

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8419/60436.

vchod 1 1.poschodie byt č.201

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7045/60436.

vchod 1 1.poschodie byt č.202

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6015/60436.

vchod 1 1.poschodie byt č.203

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8438/60436.

### **Nebytové priestory**

vchod 1 suterén Priestor č.1

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 544/60436.

vchod 1 suterén Priestor č.2

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3820/60436.

vchod 1 suterén Priestor č.3

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2173/60436.

vchod 1 suterén Priestor č.4

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2190/60436

vchod 1 suterén Priestor č.5

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

vchod 1 suterén Priestor č.6

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

vchod 1 suterén Priestor č.7

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2205/60436.

vchod 1 suterén Priestor č.8

Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 2202/60436.

### **Pozemok:**

parc.č.1193/65 zastavané plochy a nádvoria o výmere 336 m<sup>2</sup>

parc.č.1193/90 zastavané plochy a nádvoria o výmere 720 m<sup>2</sup>

Spoluvlastnícky podiel zapísaný jednotlivo pri bytoch a nebytových priestoroch

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

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.101, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203

##### POPIS

Byt č.101 v Kural'anoch nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súp.č.203

Byt pozostáva z 3 izieb/obytných miestností/a príslušenstva

**Príslušenstvo bytu** : kuchyňa s jedálňou, predsieň, kúpeľňa, WC, umyváreň, terasa.

**Celková výmera podlahovej plochy bytu:** 69,57 m<sup>2</sup>

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, poštová schránka, zvonček.

##### V samotnom byte je:

- kuchynská linka na báze drevotriesky s nerezovým umývacím drezom, plynový šporák s digestorom, výtoková armatúra nerezová páková, osadená je elektrická rúra.
- v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, smaltovaná vaňa, umývadlo smaltované, bytové jadro je murované, záchodová misa splachovacia
- prevedenie keramikého obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom
- nášľapná vrstva podláh v izbách a kuchyni je z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické
- okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami
- prevedená stierková omietka

Dvere vnútorné sú drevené plné kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody turbokotlom osadeným vo WC, radiátory sú panelové.

**Samotný bytový dom** má samostatný vchod suterén, prízemie a obytné podlažie, v suteréne sú spoločné priestory a nebytové priestory. Výťah nie je osadený.

Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia murovaná v skladobnej hrúbke do 50,00 cm. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov na báze suchých omietkových zmesí. Objekt je napojený na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, elektrickú inštaláciu, splašky sú zvedené do žumpy. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom keramikým.

**Spoločné časti domu** : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddelujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

**Spoločné zariadenie domu:** miestnosť upratovačky, STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Technický stav** : byt je pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

##### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba:	11,20	11,20
Spáľňa:	11,46	11,46
Umyváreň:	1,51	1,51
Kuchyňa +jedáleň:	19,73	19,73
Kúpeľňa:	4,78	4,78
WC:	1,50	1,50
Predsieň:	5,78	5,78
Obývací izba:	13,61	13,61
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>69,57</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,629$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Počet izieb:</b>	1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,87
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,64
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,87
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,56
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,11
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,40</b>	<b>100,00</b>



**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 117,40 / 100 = 1,174$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$   
 $VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 0,939 * 1,1740 * 0,95$   
 $VH = 895,64 €/m^2$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.101, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$895,64 €/m^2 * 69,57m^2$	62 309,67
Technická hodnota	100,00% z 62 309,67 €	62 309,67

**2.1.2 Byt č.102, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203****POPIS**

Byt č.102 v Kural'anoch nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súp.č.203

Byt pozostáva z 2 izieb/obytných miestností/a príslušenstva

**Príslušenstvo bytu :** kuchyňa s jedálňou, predsieň, kúpeľňa, WC, umyváreň, terasa.

**Celková výmera podlahovej plochy bytu:** 60,15 m<sup>2</sup>

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, poštová schránka, zvonček.

**V samotnom byte je:**

- kuchynská linka na báze drevotriesky s nerezovým umývacím drezom, plynový šporák s digestorom, výtoková armatúra nerezová páková, osadená je elektrická rúra.
- v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, smaltovaná vaňa, umývadlo smaltované, bytové jadro je murované, záchodová misa splachovacia
- prevedenie keramikého obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom
- nášľapná vrstva podláh v izbách a kuchyni je z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické
- okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami
- prevedená stierková omietka

Dvere vnútorné sú drevené plné kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody turbokotlom osadeným v kúpeľni, radiátory sú panelové.

**Samotný bytový dom** má samostatný vchod suterén, prízemie a obytné podlažie, v suteréne sú spoločné priestory a nebytové priestory. Výťah nie je osadený.

Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia murovaná v skladobnej hrúbke do 50,00 cm . Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov.

Klampiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov na báze suchých omietkových zmesí. Objekt je napojený na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, elektrickú inštaláciu, splašky sú zvedené do žumpy. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom keramikým.

**Spoločné časti domu :** základy domu , strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddelujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

**Spoločné zariadenie domu:** miestnosť upratovačky, STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade ,ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Technický stav :** byt je pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE**

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Spálňa: 15,37	15,37
Umyváreň: 1,12	1,12
Kuchyňa +jedáleň: 11,92	11,92
Kúpeľňa: 5,17	5,17
WC: 1,61	1,61
Predsieň: 6,15	6,15
Obývacia izba: 18,81	18,81
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>60,15</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,629$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Počet izieb:</b>	1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,64
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,87
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,83

28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,56
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,11
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 117,40 / 100 = 1,174$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,1740 * 0,95$$

$$VH = 895,64 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.102, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	895,64 €/m <sup>2</sup> * 60,15m <sup>2</sup>	53 872,75
Technická hodnota	100,00% z 53 872,75 €	53 872,75

## 2.1.3 Byt č.103, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Byt č.103 v Kural'anoch nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súp.č.203

Byt pozostáva z 3 izieb/obytných miestností/a príslušenstva

**Príslušenstvo bytu :** kuchyňa s jedálňou, predsieň, kúpeľňa, WC, umyváreň, terasa.

**Celková výmera podlahovej plochy bytu:** 84,19 m<sup>2</sup>

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, poštová schránka, zvonček.

### V samotnom byte je:

- kuchynská linka na báze drevotriesky s nerezovým umývacím drezom, plynový šporák s digestorom, výtoková armatúra nerezová páková, osadená je elektrická rúra.
- v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, smaltovaná vaňa, umývadlo smaltované, bytové jadro je murované, záchodová misa splachovacia
- prevedenie keramikého obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom
- nášľapná vrstva podláh v izbách a kuchyni je z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramiké
- okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami
- prevedená stierková omietka

Dvere vnútorné sú drevené plné kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody turbokotlom osadeným v kúpeľni, radiátory sú panelové.

**Samotný bytový dom** má samostatný vchod suterén, prízemie a obytné podlažie, v suteréne sú spoločné priestory a nebytové priestory. Výtah nie je osadený.

Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia murovaná v skladobnej hrúbke do 50,00 cm . Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov na báze suchých omietkových zmesí. Objekt je napojený na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, elektrickú inštaláciu, splašky sú zvedené do žumpy. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom keramikým.

**Spoločné časti domu :** základy domu , strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddelujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

**Spoločné zariadenie domu:** miestnosť upratovačky, STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade ,ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Technický stav :** byt je pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav )  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba: 14,50	14,50
Spálňa: 15,06	15,06
Umyváreň: 1,56	1,56
Kuchyňa +jedáleň: 11,88	11,88
Kúpeľňa: 6,10	6,10
WC: 1,39	1,39
Predsieň: 14,50	14,50
Obývací izba: 19,20	19,20
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>84,19</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Počet izieb:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,64
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00

21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,87
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,56
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,11
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 117,40 / 100 = 1,174$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,1740 * 0,95$$

$$VH = 895,64 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.103, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	895,64 €/m <sup>2</sup> * 84,19m <sup>2</sup>	75 403,93
Technická hodnota	100,00% z 75 403,93 €	75 403,93

### 2.1.4 Byt č.201, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203

#### POPIS

Byt č.201 v Kural'anoch nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súp.č.203

Byt pozostáva z 3 izieb/obytných miestností/a príslušenstva

**Príslušenstvo bytu :** kuchyňa s jedálňou, predsieň, kúpeľňa, WC, umývadlo, terasa.

**Celková výmera podlahovej plochy bytu:** 70,45 m<sup>2</sup>

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, poštová schránka, zvonček.

#### V samotnom byte je:

- kuchynská linka na báze drevotriesky s nerezovým umývacím drezom, plynový šporák s digestorom, výtoková armatúra nerezová páková, osadená je elektrická rúra.
- v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, smaltovaná vaňa, umývadlo smaltované, bytové jadro je murované, záchodová misa splachovacia
- prevedenie keramického obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom
- nášľapná vrstva podláh v izbách a kuchyni je z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické
- okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami
- prevedená stierková omietka

Dvere vnútorné sú drevené plné kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody turbokotlom osadeným vo WC, radiátory sú panelové.

**Samotný bytový dom** má samostatný vchod suterén, prízemie a obytné podlažie, v suteréne sú spoločné priestory a nebytové priestory. Výťah nie je osadený.

Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia murovaná v skladobnej hrúbke do 50,00 cm. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov.

Klmpiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov na báze suchých omietkových zmesí. Objekt je napojený na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, elektrickú inštaláciu, splašky sú zvedené do žumpy. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom keramickým.

**Spoločné časti domu :** základy domu , strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddelujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

**Spoločné zariadenie domu:** miestnosť upratovačky, STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade ,ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Technický stav :** byt je pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

## ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou 100 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba: 11,89	11,89
Spálňa: 11,46	11,46
Umyváreň:1,51	1,51
Kuchyňa +jedáleň:19,92	19,92
Kúpeľňa: 4,78	4,78
WC: 1,50	1,50
Predsieň: 5,78	5,78
Obývacia izba:13,61	13,61
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>70,45</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

**Počet izieb:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,64
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00

15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,87
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,75
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,56
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,11
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 117,40 / 100 = 1,174$$

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,1740 * 0,95$$

$$V_H = 895,64 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.201, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	895,64 €/m <sup>2</sup> * 70,45m <sup>2</sup>	63 097,84
Technická hodnota	100,00% z 63 097,84 €	63 097,84

### 2.1.5 Byt č.202, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203

#### POPIS

Byt č.202 v Kural'anoch nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súp.č.203

Byt pozostáva z 2 izieb/obytných miestností/a príslušenstva

**Príslušenstvo bytu :** kuchyňa s jedálňou, predsieň, kúpeľňa, WC, umýváreň, terasa.

**Celková výmera podlahovej plochy bytu:** 60,15 m<sup>2</sup>

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, poštová schránka, zvonček.

#### V samotnom byte je:

- kuchynská linka na báze drevotriesky s nerezovým umývacím drezom, plynový šporák s digestorom, výtoková armatúra nerezová páková, osadená je elektrická rúra.
- v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, smaltovaná vaňa, umývadlo smaltované, bytové jadro je murované, záchodová misa splachovacia
- prevedenie keramického obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom
- nášľapná vrstva podláh v izbách a kuchyni je z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické

-okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami

- prevedená stierková omietka

Dvere vnútorné sú drevené plné kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody turbokotlom osadeným v kúpeľni, radiátory sú panelové.

**Samotný bytový dom** má samostatný vchod suterén, prízemie a obytné podlažie, v suteréne sú spoločné priestory a nebytové priestory. Výtah nie je osadený.

Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia murovaná v skladobnej hrúbke do 50,00 cm. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov.

Klapiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov na báze suchých omietkových zmesí. Objekt je napojený na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, elektrickú inštaláciu, splašky sú zvedené do žumpy. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom keramickým.

**Spoločné časti domu** : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddeľujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

**Spoločné zariadenie domu**: miestnosť upratovačky, STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Technický stav** : byt je pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Spálňa: 15,37	15,37
Umyváreň: 1,12	1,12
Kuchyňa +jedáleň: 11,92	11,92
Kúpeľňa: 5,17	5,17
WC: 1,61	1,61
Predsieň: 6,15	6,15
Obývacia izba: 18,81	18,81
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>60,15</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

**Počet izieb:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,87
7	Klapiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,89



8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,64
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,87

**Zariadenie bytu**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,56
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,11
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 117,40 / 100 = 1,174$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,1740 * 0,95$$

$$V_H = 895,64 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.202, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	895,64 €/m <sup>2</sup> * 60,15m <sup>2</sup>	53 872,75
Technická hodnota	100,00% z 53 872,75 €	53 872,75

**2.1.6 Byt č.203, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203****POPIS**

Byt č.203 v Kural'anoch nachádzajúci sa na prízemí obytného domu súp.č.203

Byt pozostáva z 3 izieb/obytných miestností/a príslušenstva

**Príslušenstvo bytu** : kuchyňa s jedálňou, predsieň, kúpeľňa, WC, umyváreň, terasa.**Celková výmera podlahovej plochy bytu:** 84,38 m<sup>2</sup>

Súčasťou bytu je- prípojka STA, vodovodná bytová prípojka, kanalizačná bytová prípojka, elektrická bytová prípojka, plynová bytová prípojka, poštová schránka, zvonček.

#### V samotnom byte je:

- kuchynská linka na báze drevotriesky s nerezovým umývacím drezom, plynový šporák s digestorom, výtoková armatúra nerezová páková, osadená je elektrická rúra.
- v kúpeľni sú výtokové armatúry nerezové pákové, smaltovaná vaňa, umývadlo smaltované, bytové jadro je murované, záchodová misa splachovacia
- prevedenie keramikého obkladu stien kuchyne za linkou a šporákom
- nášľapná vrstva podláh v izbách a kuchyni je z veľkoplošných parkiet, ostatné podlahy sú keramické
- okná sú plastové s tepelnoizolačným dvojsklom a vnútornými kovovými žalúziami
- prevedená stierková omietka

Dvere vnútorné sú drevené plné kazetové, vstupné dvere sú s bezpečnostným kovaním.

Vykurovanie a rozvod teplej vody turbokotlom osadeným v kúpeľni, radiátory sú panelové.

**Samotný bytový dom** má samostatný vchod suterén, prízemie a obytné podlažie, v suteréne sú spoločné priestory a nebytové priestory. Výtah nie je osadený.

Bytový dom je založený na základoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Nosná konštrukcia murovaná v skladobnej hrúbke do 50,00 cm. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie úplné strechy a parapety. Vonkajšia úprava povrchov na báze suchých omietkových zmesí. Objekt je napojený na verejný vodovod, rozvod zemného plynu, elektrickú inštaláciu, splašky sú zvedené do žumpy. Zavedená svetelná a motorická elektroinštalácia, bleskozvod, rozvod studenej vody do požiarnych hydrantov v spoločných priestoroch. Prístup do bytov spoločným schodiskom, schodnicové stupne s povrchom keramikým.

**Spoločné časti domu** : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, priečky oddelujúce jednotlivé byty, spoločné terasy,

**Spoločné zariadenie domu**: miestnosť upratovačky, STA, bleskozvod, spoločné priestory, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

**Technický stav** : byt je pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou 100 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Spálňa: 14,50	14,50
Izba: 15,06	15,06
Umyváreň: 1,56	1,56
Kuchyňa +jedáleň: 11,88	11,88
Kúpeľňa: 6,29	6,29
WC: 1,39	1,39
Predsieň: 14,50	14,50
Obývací izba: 19,20	19,20
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>84,38</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

**Počet izieb:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,26

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,56
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,26
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,56
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,70
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,47
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,64
12	Okná	5,00	1,80	9,00	7,67
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,70
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,85
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,87

**Zariadenie bytu**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,75
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,30	1,30	1,11
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,77
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,80	3,60	3,07
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,56
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,11
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>117,40</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 117,40 / 100 = 1,174$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 1,1740 * 0,95$$

$$VH = 895,64 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.203, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	895,64 €/m <sup>2</sup> * 84,38m <sup>2</sup>	75 574,10
Technická hodnota	100,00% z 75 574,10 €	75 574,10

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Nebytový priestor č.1, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

#### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 5,44 m<sup>2</sup>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

**Počet miestností:** 1

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 82,35 / 100 = 0,8235$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$   
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$   
 $VH = 628,24 \text{ €/m}^2$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$628,24 \text{ €/m}^2 * 5,44 \text{ m}^2$	3 417,63
Technická hodnota	100,00% z 3 417,63 €	3 417,63

**2.2.2 Nebytový priestor č.2, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203****POPIS**

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE**

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
38,20	38,20
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>38,20</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Počet miestností:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $k_{si}$	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07

2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67

**Zariadenie nebytového priestoru**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.2, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	628,24 €/m <sup>2</sup> * 38,2m <sup>2</sup>	23 998,77
Technická hodnota	100,00% z 23 998,77 €	23 998,77

## 2.2.3 Nebytový priestor č.3, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 21,73 m<sup>2</sup>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,629

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**Počet miestností:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.3, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	628,24 €/m <sup>2</sup> * 21,73m <sup>2</sup>	13 651,66
Technická hodnota	100,00% z 13 651,66 €	13 651,66

## 2.2.4 Nebytový priestor č.4, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
21,90	21,90
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>21,90</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,629$

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

**Počet miestností:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86



3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67

**Zariadenie nebytového priestoru**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 \text{ €/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.4, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$628,24 \text{ €/m}^2 * 21,9\text{m}^2$	13 758,46
Technická hodnota	100,00% z 13 758,46 €	13 758,46

## 2.2.5 Nebytový priestor č.5, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 22,05 m<sup>2</sup>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,629

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**Počet miestností:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorňý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.5, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	628,24 €/m <sup>2</sup> * 22,05m <sup>2</sup>	13 852,69
Technická hodnota	100,00% z 13 852,69 €	13 852,69

## 2.2.6 Nebytový priestor č.6, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 22,05 m<sup>2</sup>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,629

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**Počet miestností:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67

**Zariadenie nebytového priestoru**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.6, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$628,24 €/m^2 * 22,05m^2$	13 852,69
Technická hodnota	100,00% z 13 852,69 €	13 852,69

## 2.2.7 Nebytový priestor č.7, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 22,05 m<sup>2</sup>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,629

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**Počet miestností:** 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výt'ahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 \text{ €/m}^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.7, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	628,24 €/m <sup>2</sup> * 22,05m <sup>2</sup>	13 852,69
Technická hodnota	100,00% z 13 852,69 €	13 852,69

## 2.2.8 Nebytový priestor č.8, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203

### POPIS

Nebytový priestor má betónovú podlahu, svetelná elektrickú inštaláciu, vnútorné omietky vápennocementové hladké, dvere drevené plné.

**Technický stav :** pravidelne udržiavaný v primeranom technickom stave.

### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Základná predpokladaná životnosť objektov určených na bývanie so zvislou nosnou konštrukciou panelovou je 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 22,05 m<sup>2</sup>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,629

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 0,95

**Počet miestností:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64

5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,67
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	1,28
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,43
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,80	0,90	1,09
12	Okná	5,00	1,80	9,00	10,93
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,67
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,67
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,34
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,67

**Zariadenie nebytového priestoru**

22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,86
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	3,04
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>82,35</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 82,35 / 100 = 0,8235$$

**Východisková hodnota na MJ:**

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,629 * 0,939 * 0,8235 * 0,95$$

$$VH = 628,24 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.8, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	2020	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	628,24 €/m <sup>2</sup> * 22,05m <sup>2</sup>	13 852,69
Technická hodnota	100,00% z 13 852,69 €	13 852,69

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.101, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	62 309,67	62 309,67
Byt č.102, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	53 872,75	53 872,75
Byt č.103, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	75 403,93	75 403,93
Byt č.201, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	63 097,84	63 097,84
Byt č.202, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	53 872,75	53 872,75
Byt č.203, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	75 574,10	75 574,10
Nebytový priestor č.1, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	3 417,63	3 417,63
Nebytový priestor č.2, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	23 998,77	23 998,77
Nebytový priestor č.3, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	13 651,66	13 651,66
Nebytový priestor č.4, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	13 758,46	13 758,46
Nebytový priestor č.5, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	13 852,69	13 852,69
Nebytový priestor č.6, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	13 852,69	13 852,69
Nebytový priestor č.7, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	13 852,69	13 852,69
Nebytový priestor č.8, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	13 852,69	13 852,69
<b>Celkom:</b>	<b>494 368,32</b>	<b>494 368,32</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Byty s príslušenstvom

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Kural'any, ktorá je vzdialená od okresného mesta Levice cca 30 km s dobrým cestným spojením. Poloha je v obytnej okrajovej časti obce, v zastavanom území obce, v uličnej zástavbe rodinných domov, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 575 obyvateľov, potravinové obchody, základné služby, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská, škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú v meste priemerné, nezamestnanosť je okolo 9 %. Realitný trh je v oceňovanej časti obce priemerný, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je po kolaudácii pripravená plniť účel zriadenia. .

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami. Vecné bremeno spočívajúce v práve oprávneného z vecného bremena bezodplatne zriadiť vodomernú šachtu a vodovodnú prípojku pre denný stacionár na parc.č.1193/90 a vstup, prechod a prejazd za tým účelom na tento pozemok v celom rozsahu v prospech Obec Kural'any, IČO: 00307181 a každočasného vlastníka pozemku parc.č.1193/1 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 06.07.2018 v znení dodatku č.1 zo dňa 06.11.2018, V-4523/2018-vz.90/18. Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (plyn) a koridoru spočívajúceho v práve stavať a prevádzkovať zariadenie a v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č.1193/90, zastavaná plocha o výmere 764 m<sup>2</sup>, v prospech vlastníka pozemku parc.č.1193/1, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.19/2017 zo dňa 25.10.2017 (ZPM č.501), úradne overeného dňa 27.10.2017, na základe V-6273/2017,- vz.3/18,-vz.28/18. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typu technický stav nehnuteľnosti,



dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,30.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
2	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,900	7	6,30
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,165	6	0,99
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b> komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,900	6	5,40
9	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b> orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b> byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,300	9	2,70
11	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b> počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,600	7	4,20
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,300	7	2,10
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	6	0,99
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	4	1,20
15	<b>Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu</b> tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,900	5	4,50
16	<b>Názor znalca</b> výborný byt	I.	0,900	20	18,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>77,58</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 77,58 / 145$	0,535
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 384\ 131,04 \text{ €} * 0,535$	<b>205 510,11 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****POPIS**

Pozemky sú rovinaté, prístupné po spevnenej komunikácii, v obytnej okrajovej časti obce, v zastavanom území obce, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, telekomunikačnú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	6957/60436	38,68
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	6957/60436	82,88
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	6015/60436	33,44
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	6015/60436	71,66
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	8419/60436	46,81
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	8419/60436	100,30
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	6015/60436	33,44
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	6015/60436	71,66
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	7045/60436	39,17
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	7045/60436	83,93
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	8438/60436	46,91
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	8438/60436	100,53
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	544/60436	3,02
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	544/60436	6,48
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	2173/60436	12,08
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	2173/60436	25,89
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	2190/60436	12,18
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	2190/60436	26,09
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	2205/60436	12,26
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	2205/60436	26,27
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	2205/60436	12,26
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	2205/60436	26,27
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	2205/60436	12,26
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	2205/60436	26,27
1193/65	zastavané plochy a nádvoria	336	336,00	3120/60436	17,35
1193/90	zastavané plochy a nádvoria	720	720,00	3120/60436	37,17

**Spolu výmera** **13 728,00** **1 005,26**

**Obec:**

Kural'any

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$ 

**Označenie a názov  
koeficientu**

**Hodnotenie**

**Hodnota  
koeficientu**

$k_s$   
koeficient všeobecnej  
situácie

2. stavebné územie obcí do 5 000 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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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.)	1,80
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,4435
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4435$	8,11 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 13\,728,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2$	<b>111 334,08 €</b>

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 6957 / 60436$	313,68
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 6957 / 60436$	672,17
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 6015 / 60436$	271,21
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 6015 / 60436$	581,16
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 8419 / 60436$	379,60
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 8419 / 60436$	813,43
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 6015 / 60436$	271,21
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 6015 / 60436$	581,16
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 7045 / 60436$	317,65
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 7045 / 60436$	680,67
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 8438 / 60436$	380,46
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 8438 / 60436$	815,26
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 544 / 60436$	24,53
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 544 / 60436$	52,56
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2173 / 60436$	97,98
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2173 / 60436$	209,95
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2190 / 60436$	98,74
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2190 / 60436$	211,59
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2205 / 60436$	99,42
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2205 / 60436$	213,04
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2205 / 60436$	99,42
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2205 / 60436$	213,04
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2205 / 60436$	99,42
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 2205 / 60436$	213,04
parcela č. 1193/65	$336,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 3120 / 60436$	140,68
parcela č. 1193/90	$720,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 3120 / 60436$	301,45
<b>Spolu</b>		<b>8 152,52</b>

## 4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytové priestory - suterén

### 4.1 STAVBY

#### 4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,200	10	2,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,200	30	6,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,600	7	4,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	5	3,00
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,110	6	0,66
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,400	10	4,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,400	8	3,20
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	0,600	6	3,60
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,020	5	0,10
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,110	9	0,99
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> skladové priestory a garáže	V.	0,020	7	0,14
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,200	7	1,40
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s	IV.	0,110	6	0,66

	potravínami a priem. tovarom				
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	4	0,80
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,600	5	3,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	výborný nebytový priestor	I.	0,600	20	12,00
<b>Spolu</b>				<b>145</b>	<b>45,75</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 45,75 / 145$	0,316
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 110\,237,28 \text{ €} * 0,316$	<b>34 834,98 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť je po kolaudácii pripravená plniť účel zriadenia. .

Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná plniť účel na ktorý bola určená. Nehnutelnosť je zaťažená ťarchami. Vecné bremeno spočívajúce v práve oprávneného z vecného bremena bezodplatne zriadiť vodomernú šachtu a vodovodnú prípojku pre denný stacionár na parc.č.1193/90 a vstup, prechod a prejazd za tým účelom na tento pozemok v celom rozsahu v prospech Obec Kuraľany, IČO: 00307181 a každočasného vlastníka pozemku parc.č.1193/1 na základe zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa 06.07.2018 v znení dodatku č.1 zo dňa 06.11.2018, V-4523/2018-vz.90/18.

Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí (plyn) a koridoru spočívajúceho v práve stavať a prevádzkovať zariadenie a v práve vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č.1193/90, zastavaná plocha o výmere 764 m<sup>2</sup>, v prospech vlastníka pozemku parc.č.1193/1, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č.19/2017 zo dňa 25.10.2017 (ZPM č.501), úradne overeného dňa 27.10.2017, na základe V-6273/2017,-vz.3/18,-vz.28/18.

Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spolu vl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byty s príslušenstvom</b>		
Byt č.101, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	33 335,67
Byt č.102, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	28 821,92
Byt č.103, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	40 341,10
Byt č.201, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	33 757,34
Byt č.202, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	28 821,92
Byt č.203, prízemie, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	40 432,14
<b>Pozemky</b>		
Kuraľany - parc. č. 1193/65 (38,68 m <sup>2</sup> )	6957/60436	313,68
Kuraľany - parc. č. 1193/90 (82,88 m <sup>2</sup> )	6957/60436	672,17
Kuraľany - parc. č. 1193/65 (33,44 m <sup>2</sup> )	6015/60436	271,21
Kuraľany - parc. č. 1193/90 (71,66 m <sup>2</sup> )	6015/60436	581,16
Kuraľany - parc. č. 1193/65 (46,81 m <sup>2</sup> )	8419/60436	379,60
Kuraľany - parc. č. 1193/90 (100,3 m <sup>2</sup> )	8419/60436	813,43
Kuraľany - parc. č. 1193/65 (33,44 m <sup>2</sup> )	6015/60436	271,21
Kuraľany - parc. č. 1193/90 (71,66 m <sup>2</sup> )	6015/60436	581,16
Kuraľany - parc. č. 1193/65 (39,17 m <sup>2</sup> )	7045/60436	317,65
Kuraľany - parc. č. 1193/90 (83,93 m <sup>2</sup> )	7045/60436	680,67

Kural'any - parc. č. 1193/65 (46,91 m <sup>2</sup> )	8438/60436	380,46
Kural'any - parc. č. 1193/90 (100,53 m <sup>2</sup> )	8438/60436	815,26
Kural'any - parc. č. 1193/65 (3,02 m <sup>2</sup> )	544/60436	24,53
Kural'any - parc. č. 1193/90 (6,48 m <sup>2</sup> )	544/60436	52,56
Kural'any - parc. č. 1193/65 (12,08 m <sup>2</sup> )	2173/60436	97,98
Kural'any - parc. č. 1193/90 (25,89 m <sup>2</sup> )	2173/60436	209,95
Kural'any - parc. č. 1193/65 (12,18 m <sup>2</sup> )	2190/60436	98,74
Kural'any - parc. č. 1193/90 (26,09 m <sup>2</sup> )	2190/60436	211,59
Kural'any - parc. č. 1193/65 (12,26 m <sup>2</sup> )	2205/60436	99,42
Kural'any - parc. č. 1193/90 (26,27 m <sup>2</sup> )	2205/60436	213,04
Kural'any - parc. č. 1193/65 (12,26 m <sup>2</sup> )	2205/60436	99,42
Kural'any - parc. č. 1193/90 (26,27 m <sup>2</sup> )	2205/60436	213,04
Kural'any - parc. č. 1193/65 (12,26 m <sup>2</sup> )	2205/60436	99,42
Kural'any - parc. č. 1193/90 (26,27 m <sup>2</sup> )	2205/60436	213,04
Kural'any - parc. č. 1193/65 (17,35 m <sup>2</sup> )	3120/60436	140,68
Kural'any - parc. č. 1193/90 (37,17 m <sup>2</sup> )	3120/60436	301,45

**Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byty s príslušenstvom** **213 662,63**

**Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory - suterén**

Nebytový priestor č.1, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	1 079,97
Nebytový priestor č.2, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	7 583,61
Nebytový priestor č.3, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	4 313,92
Nebytový priestor č.4, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	4 347,67
Nebytový priestor č.5, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	4 377,45
Nebytový priestor č.6, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	4 377,45
Nebytový priestor č.7, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	4 377,45
Nebytový priestor č.8, suterén, vchod č.1, obytný dom s.č.203	1/1	4 377,45

**Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytové priestory - suterén** **34 834,98**

**Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny** **248 497,61**

**Všeobecná hodnota zaokrúhlene** **248 000,00**

**Slovom: Dvestoštyridsaťosemtisíc Eur**

V Komárne dňa 27.10.2020

Ing. Oto Pisoň

## IV. PRÍLOHY

Objednávka č.130/2020 zo dňa 25.05.2020.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1371, vytvorený cez katasterportál, dňa 19.10.2020, katastrálne územie Kural'any, obec Kural'any, okres Levice.

Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katasterportál, katastrálne územie Kural'any, obec Kural'any, okres Levice.

zo dňa 19.10.2020.

Kolaudačné rozhodnutie č.46/2019/021-Buch zo dňa 06.04.2020.

Pôdorysné nákresy bytov a nebytových priestorov obytného domu 6 b.j. súp.č.203 na parc.č.1193/65, Kural'any.

Fotodokumentácia



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Projektovanie v stavebníctve, 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo znalca: 911102

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 158/2011 znaleckého denníka č.1/2011

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 158/2011.