

Znalec: Ing.Eva Gáliková, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností,
Žilina, Revolučná 3288/3, tel. č. 0904 137 369, evidenčné číslo znalca 915613

Zadávatel': Mgr. Mária Kadáková
správca konkurznej podstaty
Hurbanova 243/1
014 01 Bytča

Číslo objednávky: zo dňa 17.11.2021 ústna

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2021

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - Rodinný dom súp. č. 236, na parc. č. 942 s
príslušenstvom a pozemky C-KN parc. č. 942 a 943 pre účely konkurzu.

Počet strán (z toho príloh): 38(11)
Počet vyhotovení: 2x + 1archív

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	7
2.1 RODINNÉ DOMY	7
2.1.1 Rodinný dom č.súp.236 k.ú. Rajecké Teplice, obec Rajecké Teplice, okres Žilina	7
2.2 DROBNÉ STAVBY	11
2.2.1 Hospodárska budova	11
2.3 PLOTY	13
2.3.1 Plot od komunikácie	13
2.3.2 Plot zo západnej strany	14
2.4 STUDNE	14
2.4.1 Kopaná studňa	14
2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY	15
2.5.1 Vodovodná prípojka zo studne.....	15
2.5.2 Kanalizačná prípojka	16
2.5.3 Žumpa	16
2.5.4 Prípojka NN	17
2.5.5 Prípojka plynu.....	18
2.5.6 Vonkajší záchod	18
2.5.7 Spevnené plochy.....	19
2.5.8 Vonkajšie schody do 1.PP	20
2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	20
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	21
3.1 STAVBY.....	21
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	21
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	21
3.2 POZEMKY	23
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	23
3.2.1.1 Pozemky parc.č. 942 a 943, k.ú. Rajecké Teplice.....	23
III. ZÁVER.....	25
OTÁZKY A ODPOVEDE	25
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	25
IV. PRÍLOHY	26
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 17.11.2021 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - Rodinný dom súp. č. 236, na parc. č. 942 s príslušenstvom a pozemky C-KN parc. č. 942 a 943, k. ú. Rajecké Teplice, obec Rajecké Teplice, okres Žilina na podiel 1/4 vlastníka Libor Píala r. Píala

2. Účel znaleckého posudku:

pre účely konkurzu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

20.11.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

20.11.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Oznámenie o uvedení rodinného domu č.236 v Rajeckých Tepliciach do užívania, vydané Mesto Rajecké Teplice, Námestie SNP 29/1, 013 13 Rajecké Teplice, číslo MSÚRT - S2021/00697-2-ŽP dňa 15.10.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1014 k. ú. Rajecké Teplice zo dňa 18.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1982 k. ú. Rajecké Teplice zo dňa 18.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 942 a 943 k. ú. Rajecké Teplice zo dňa 18.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku získania štatisticky významného súboru objektov vhodných pre porovnávanie pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet VŠH pozemkov je v tomto znaleckom posudku vykonaný metódou polohovej diferenciacie, ktorá primerane zodpovedá danej situácii na trhu s nehnuteľnosťami

Nakoľko nebolo možné znalcovi z verejne dostupných zdrojov získať vhodné údaje pre porovnanie, nebolo možné použiť porovnávaciu metódu.

Hodnotené pozemky sa neprenajímajú a preto sú schopné dosahovať primeraný ekonomický výnos formou prenájmu. Nie je možné použiť výnosovú metódu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1014 v k. ú. Rajecké Teplice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 942 zastavané plochy a nádvoria o výmere 612m²

Stavby

Rodinný dom č. s. 236 na parc. č. 942

B. Vlastníci:

3 Píala Ján r.Píala, J.Gabčíka 6/236, Rajecké Teplice, PSČ 013 13, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve D 1634/99-34,Dnot 230/99 - 29/2000

4 Píala Ján r.Píala, J.Gabčíka 6/236, Rajecké Teplice, PSČ 013 13, SR; spoluvlastnícky podiel 1/2
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 7.6.2010, V 4321/10-168/10, X-191/18 - Rozhodnutie o oprave chyby - 1119/18

6 Píala Libor r.Píala, Fullova 937/7, Rajec, PSČ 015 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia: Z 9687/2015 - Uznesenie OS Žilina 15D 424/2010 Dnot 233/2010 - 709/15

Poznámka: P 38/2016 - na podiel 1/4 vl. Píala Libor -Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 73/2015 od. JUDr.Ján Siget, ex.úr.Žilina, A.Bernoláka 51,010 01 Žilina v prospech opr.:JUDr.Vladárová Miriam na C KN parc.č.942-zast.pl.-612m2 a rodinný dom s.č.236 na C KN parc.č.942 - 16/16

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1982 v k. ú. Rajecké Teplice. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č.943 orná pôda o výmere 650m²

B. Vlastníci:

1 Píala Ján r.Píala, J.Gabčíka 6/236, Rajecké Teplice, PSČ 013 13, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia: Osvedčenie o dedičstve D 1634/99-34,Dnot 230/99 - 29/2000

3 Mikundová Anna r. Píalová, 013 01 Porúbka, č. 155, SR, ; spoluvlastnícky podiel 1/2

Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 7.6.2010, V 4321/10-168/10, X-191/18 - Rozhodnutie o oprave chyby - 1119/18

4 Píala Libor r.Píala, Fullova 937/7, Rajec, PSČ 015 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/4

Titul nadobudnutia: Z 9687/2015 - Uznesenie OS Žilina 15D 424/2010 Dnot 233/2010 - 709/15

Poznámka: P 38/2016 - na podiel 1/4 vl. Píala Libor -Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 73/2015 od. JUDr.Ján Siget, ex.úr.Žilina, A.Bernoláka 51,010 01 Žilina v prospech opr.:JUDr.Vladárová Miriam na C KN parc.č.943-ort.l.-650m2 - 16/16

C. Ľarchy:

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.11.2021 za účasti p. Píala Ján, a Mikundová Anna

Zameranie vykonané dňa 20.11.2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.11.2021

d) Technická dokumentácia:

Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Rodinný dom č .s. 236 na parc. č. 942

Príslušenstvo na parc. č.942 (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

parc. č. 942 zastavané plochy a nádvoria o výmere 612m²

parc. č.943 orná pôda o výmere 650m²

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

Stavby:

žiadne

Pozemky:

žiadne

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp.236 k.ú. Rajecké Teplice, obec Rajecké Teplice, okres Žilina

Spoluvlastnícky podiel: 1/4
POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Mesto Rajecké Teplice sa nachádza cca 16km južne od krajského mesta Žilina. Prírodné termálne liečebné kúpele v tomto meste patria medzi najznámejšie a najpríťažlivejšie na Slovensku

Pozemok, na ktorom je postavený rodinný dom i záhrada sa nachádza v zastavanom území mesta Rajecké Teplice na pozemku CKN parc.č.942 a na pozemku parc.č.943 v čase obhliadky bola záhrada s ovocnými stromami a zeleninová záhradka.

Vzdialenosť do centra mesta je cca 1km. V okolí sa nachádza zástavba rodinných domov, záhrady, lesy a prístupová komunikácia. V meste je mestský úrad, základná škola s materskou školou, kultúrny dom, futbalové ihrisko, obchody so zmiešaným tovarom a základné služby, s veľa známymi turistickými atrakciami.

Prístup k rodinnému domu a pozemkom je po spevnenej obecnej komunikácii. V dostupnosti do cca 5min sa nachádza zástavka autobusu a vlaku.

Objekt je napojený na studňu, rozvod EE, verejný plynovod a kanalizácia do žumpy. Terén pozemku je rovinatý a slnečný. Pozemky sú oplotené.

Dispozičné riešenie:

Podľa STN 73 43 01 Budovy na bývanie ide o rodinný dom na celoročné bývanie. Objekt má charakter rodinného domu nakoľko obsahuje jednu bytovú jednotku s úplným prislúšenstvom a jeho prevažná časť je určená pre účely bývania. Objekt je architektonický začlenený do okolitej zástavby. Rodinný dom je samostatne stojací na vlastnom pozemku.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie

1.PP - miestnosť pre plynomer, sklad

1.NP -zádverie, chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, štyri izby, miestnosť pre kotol ÚK, komora a schodisko do 2.NP

2.NP - s nedokončenými priečkami bez stropu, bez povrchových úprav a rozvodov

Technické riešenie:

Základové pásy sú monolitické betónové s vodorovnou i zvislou asfaltovou hydroizoláciou. Obvodové murivo je vymurované so škvárových tvaroviek hr. 450mm, deliace priečky sú z tehál. Stropy sú monolitické ŽB nad 1.PP a 1.NP, zastrešený krovom s plechovou falcovanou krytinou z PzFe plechu. bez blezkozvodu. Vonkajšia omietka je brizolitová. V časti sokla do výšky 600mm je keramický obklad po obvode. Ostatné klampiarské konštrukcie (oplechovaneí parapetov, žľaby, zvody ai.) sú z FePz plechu. Okná sú zdvojené drevené, vstupné dvere drevené z tvrdého dreva.Vnútročné dvere sú v oceľových zárubniach drevené hladké plné alebo so zasklením. Vstup do 1.NP je vyvýšený cez vstupné schodisko a záďverie a vstup do 1.PP je cez vonkajšie schodisko.

Vnútročné úpravy povrchov sú štukovou omietkou stropov i stien, keramické belninové obklady sú v kúpeľni, WC a kuchyni. Úprava podláh je palubová drevená, v jednej izbe na 1.NP sú dubové vlysy, v kúpeľni, WC a chodbách je keramická dlažba. V kúpeľni je liatinová vaňa a keramické umývadlo, WC je combi. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom. Vodovodné batérie sú nerezové. Rozvod vody je v celom dome z pozinkovaného potrubia. Ohrev vody je zabezpečený kombinovaným kotlom na plyn. V dome je ústredné vykurovanie miestností s oceľového potrubia liatinovými vykurovacími telesami.. Rozvod EE je

hliníkovým káblovým rozvodom s ističovou skriňou s poistkami v 1.NP. Kanalizácia je z PVC potrubia do žumpy.

Rodinný dom je napojený na verejný plynovod, vzdušnou prípojkou na elektrickú energiu v verejného rozvodu, kanalizácia je napojená do žumpy a voda je zabezpečená zo studne.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1967	4,7*2,42+1,3*3,7	16,18	120/16,18=7,417
1. NP	1967	5,67*14,84+1,6*5,65	93,18	
1. NP	1984	14,84*3,91	58,02	
Spolu 1. NP			151,2	120/151,2=0,794
2. NP	1967		0	
2. NP	1984	9,58*14,84	142,17	
Spolu 2. NP			142,17	120/142,17=0,844

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP
1	Osadenie do terénu			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	-
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	-	940
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	-
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			

	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	-	-	180
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	-	-
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	-
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	380	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	50
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-
	25.2 svetelná	155	-	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	4390	6870	1990

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	-	50	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	40	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (3 ks)	-	45	-
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	Vnútorňé obklady			

	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	-	45	-
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (2 ks)	-	-	210
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	-	900	210

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4390 + 0 * 7,417)/30,1260$	145,72
1. NP	$(6870 + 900 * 0,794)/30,1260$	251,76
2. NP	$(1990 + 210 * 0,844)/30,1260$	71,94

TECHNICKÝ STAV

Nehnuteľnosť bola daná do užívania v r.1967. V r. 1984 bola pristavaná časť 1.NP a celé 2.NP, ktoré nebolo dokončené. Nehnuteľnosť vyžaduje rekonštrukciu. Objekt svojim konštrukčným a materiálovým vyhotovením predstavuje bežný štandard v čase realizácie. Predpokladaná životnosť rodinného domu je vzhľadom k celkovému technickému stavu konštrukcií a ich materiálovému vyhotoveniu stanovená odborným odhadom na 100 rokov. Opotrebenie nehnuteľností je vypočítaná analytickou metódou.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	5,89	1967	200	54	1,59
2	Zvislé konštrukcie	24,96	1967	200	54	6,74
3	Stropy	13,24	1967	200	54	3,57
4	Zastrešenie bez krytiny	5,64	1984	150	37	1,39
5	Krytina strechy	5,59	1984	80	37	2,59
6	Klampiarske konštrukcie	1,02	1984	80	37	0,47
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,35	1984	80	37	2,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,14	1984	60	37	3,17
9	Vnútorné keramické obklady	1,67	1984	50	37	1,24
10	Schody	3,19	1967	200	54	0,86
11	Dvere	1,88	1967	80	54	1,27
12	Vráta	0,00	1967	0	0	0,00
13	Okná	7,24	1967	80	54	4,89
14	Povrchy podláh	3,71	1967	80	54	2,50
15	Vykurovanie	8,78	1984	50	37	6,50
16	Elektroinštalácia	4,33	1967	80	54	2,92
17	Bleskozvod	0,00	1967	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,98	1967	80	54	0,66
19	Vnútorná kanalizácia	0,49	1967	60	54	0,44

20	Vnútorný plynovod	0,38	1992	50	29	0,22
21	Ohrev teplej vody	0,49	1967	60	54	0,44
22	Vybavenie kuchýň	0,29	1967	60	54	0,26
23	Hygienické zariadenia a WC	0,74	1984	60	37	0,46
24	Výťahy	0,00	1967	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1967	0	0	0,00
	Opotrebenie					44,19%
	Technický stav					55,81%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP		
Východisková hodnota	145,72 €/m ² *16,18 m ² *2,826*1,03	6 862,89
Technická hodnota	55,81% z 6 862,89	3 830,18
1. NP		
Východisková hodnota	251,76 €/m ² *151,20 m ² *2,826*1,03	110 802,08
Technická hodnota	55,81% z 110 802,08	61 838,64
2. NP		
Východisková hodnota	71,94 €/m ² *142,17 m ² *2,826*1,03	29 770,61
Technická hodnota	55,81% z 29 770,61	16 614,98

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 862,89	3 830,18
1. nadzemné podlažie	110 802,08	61 838,64
2. nadzemné podlažie	29 770,61	16 614,98
Spolu	147 435,58	82 283,80

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Hospodárska budova

Spoluvlastnícky podiel: 1/4
POPIS STAVBY

Hospodárska budova bola zrealizovaná v r. 1967. Je murovaná s dvoma miestnosťami využívané ako sklady záhradného náradia a mechanizmov a dreva. Strecha je jednoduchá z drevených trámov v spáde a prekryté keramikou škridlou a FePz plechom. Okná sú drevené zdvojené, vstupné dvere v oceľových zárubňach drevené. Vonkajšia omietka je brizolitová. Vnútorne omietky sú hladké vápenno cementové s betónovou podlahou. Základy sú betónové s asfaltovou hydroizoláciou. Hospodárska budova je napojená na elektrickú energiu. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1967	4,25*6,52+5,13*3,48	45,56	18/45,56=0,395

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4730 + 0 * 0,395)/30,1260$	157,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$157,01 \text{ €/m}^2 \cdot 45,56 \text{ m}^2 \cdot 2,826 \cdot 1,03$	20 821,90
Technická hodnota	32,50% z 20 821,90	6 767,12

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot od komunikácie

Oplotenie pozemku od verejnej komunikácie je z oceľových stĺpikov v betónovom základe s výplňou rámovou kovovou s celkovou výškou plotu 1,5m dĺžky 16,2m. V oplotení sú plotové vráta a bránka rovnakej konštrukcie. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	16,20m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	24,30m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 16,2 m
Pohľadová plocha výplne: $16,2 \cdot 1,5 = 24,30 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od komunikácie	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	$(16,20\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 24,30\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,826 * 1,03$	2 388,29
Technická hodnota	10,00 % z 2 388,29 €	238,83

2.3.2 Plot zo západnej strany

Oplotenie je zrealizované v r. 1984 z oceľových stĺpikov v betónových základov s výplňou z plotového pletiva pozinkovaného celkovej výšky 1,5m a dĺžky 121,9m. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	121,90m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	182,85m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: $101+7,8+13,1 = 121,90 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $121,9*1,5 = 182,85 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo západnej strany	1984	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(121,90\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 182,85\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,826 * 1,03$	9 088,55
Technická hodnota	38,33 % z 9 088,55 €	3 483,64

2.4 STUDNE

2.4.1 Kopaná studňa

Studňa bola vybudovaná súčasne s pôvodným rodinným domom v r. 1967. Je kopaná hl. 4m o priemere 800mm. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 4 m
Priemer: 800 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kopaná studňa	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \cdot 4 \text{ m} + 314,68 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,826 \cdot 1,03$	1 864,76
Technická hodnota	10,00 % z 1 864,76 €	186,48

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.5.1 Vodovodná prípojka zo studne

Vodovodná prípojka bola zrealizovaná v r. 1967 v dĺžke 2m z oceleového potrubia DN 22mm zo studne. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Vodovodná prípojka zo studne	1967	54	6	60	90,00	10,00
------------------------------	------	----	---	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,03$	241,54
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 241,54 \text{ €}$	24,15

2.5.2 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka bola zrealizovaná v r. 1967 z kameninového potrubia do žumpy v dĺžke 5m DN 125mm. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1967	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,03$	444,48
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 444,48 \text{ €}$	144,46

2.5.3 Žumpa

Žumpa je zrealizovaná z monolitického betónu o rozmeroch 2,5 * 2,5 * 2,0m spolu s kanalizačnou prípojkou v r. 1967 Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 \cdot 2,5 \cdot 2 = 12,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1967	54	26	80	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,826 \cdot 1,03$	3 925,19
Technická hodnota	$32,50 \% \text{ z } 3\,925,19 \text{ €}$	1 275,69

2.5.4 Prípojka NN

Prípojka EE bola zrealizovaná v r. 1967 vzdušná z káblom Al 4*35mm dĺžky 20m. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.f) kábová prípojka vzdušná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

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

Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 2,826 * 1,03$	637,46
Technická hodnota	10,00 % z 637,46 €	63,75

2.5.5 Prípojka plynu

Plynová prípojka bola zrealizovaná v r.1992 potrubím o priemere 25mm v dĺžke 20m. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
Spoluvlastnícky podiel: 1/4

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1992	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,826 * 1,03$	821,42
Technická hodnota	42,00 % z 821,42 €	345,00

2.5.6 Vonkajší záchod

Vonkajší záchod je murovaný bez žumpy, ktorý bol zrealizovaný v r.1967. Je súčasťou hospodárskej budovy. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.2. Murovaný bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3570/30,1260 = 118,50 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší záchod	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 118,5 \text{ €/Ks} * 2,826 * 1,03$	344,93
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 344,93 \text{ €}$	34,49

2.5.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy na pozemku C KN parc.č. 942 sú z monolitického betónu hr. do 100mm, ktoré boli zrealizované v r. 1967. Tvoria plochu za vstupnou bránou parkovacie miesto, a chodníky ku vstupu do rodinného domu a hospodárskej budove. Sú v celkovej ploche 61,15m². Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(9,0+14,85+1,6)*1,0+3,5*6,0+(8,0+16,5)*0,6 = 61,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,826$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$61,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,826 * 1,03$	1 536,09
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 1 536,09 \text{ €}$	153,61

2.5.8 Vonkajšie schody do 1.PP

Schodisko do 1.PP je zrealizované v r.1967 zo železobetónu na teréne o rozmere 1,5 x 0,9m s počtom stupňov 7ks. Povrchová úprava je keramickou dlažbou. Vzhľadom na vek a technický stav bola životnosť stanovená odborným odhadom na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm stupňa}$

Počet merných jednotiek: $7 \cdot 0,9 = 6,3 \text{ bm stupňa}$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,03$

Spoluvlastnícky podiel: $1/4$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do 1.PP	1967	54	6	60	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ bm stupňa} \cdot 25,23 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,826 \cdot 1,03$	462,67
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 462,67 \text{ €}$	46,27

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp.236 k.ú. Rajecké Teplice, obec Rajecké Teplice, okres Žilina	147 435,58	82 283,80
Hospodárska budova	20 821,90	6 767,12
Ploty		
Plot od komunikácie	2 388,29	238,83
Plot zo západnej strany	9 088,55	3 483,64
Celkom za Ploty	11 476,84	3 722,47
Kopaná studňa	1 864,76	186,48
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka zo studne	241,54	24,15
Kanalizačná prípojka	444,48	144,46
Žumpa	3 925,19	1 275,69
Prípojka NN	637,46	63,75
Prípojka plynu	821,42	345,00
Vonkajší záchod	344,93	34,49

Spevnené plochy	1 536,09	153,61
Vonkajšie schody do 1.PP	462,67	46,27
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 413,78	2 087,42
Celkom:	190 012,86	95 047,29

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mesto Rajecké Teplice sa nachádza cca 16km južne od krajského mesta Žilina. Prírodné termálne liečebné kúpele v tomto meste patria medzi najznámejšie a najpríťažlivejšie na Slovensku

Vzdialenosť do centra mesta je cca 1km. V okolí sa nachádza zástavba rodinných domov, záhrady, lesy a prístupová komunikácia. V meste je mestský úrad, základná škola s materskou školou, kultúrny dom, futbalové ihrisko, obchody so zmiešaným tovarom a základné služby, s veľa známymi turistickými atrakciami. Prístup k rodinnému domu a pozemkom je po spevnenej obecnej komunikácii. V dostupnosti do cca 5min sa nachádza zástavka autobusu a vlaku.

Objekt je napojený na studňu, rozvod EE, verejný plynovod a kanalizácia do žumpy. Terén pozemku je rovinatý a slnečný. Pozemky sú oplotené.

Mesto Rajecké Teplice má viac ako 2900 obyvateľov. Nezamestnanosť v okrese Žilina ku 31.10.2021 podľa štatistických údajov bola 4,73%. Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je v porovnaní s ponukou je vyšší. V okolí nie sú konfliktné skupiny ľudí.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je využívaný na bývanie. V čase obhliadky nebol obývaný. Svojim dispozičným a technickým riešením, veľkosťou obytných plôch, podlahových plôch a zastavanou plochou, veľkosťami okolitých pozemkov je určená na celoročné bývanie. Iné využitie v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

V súčasnosti nie sú spojené žiadne riziká v súvislosti s ďalším využitím nehnuteľnosti- rodinný dom súč.č. 789, na účel, akému slúži. Bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne využívanie nehnuteľnosti na účel, na ktorý je určený. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je zaťažená:

- na podiel 1/4 vl. Píala Libor -Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 73/2015 od. JUDr.Ján Siget, ex.úr.Žilina, A.Bernoláka 51,010 01 Žilina v prospech opr.:JUDr.Vladárová Miriam na C KN parc.č.942-zast.pl.-612m2 a rodinný dom s.č.236 na C KN parc.č.942 a pozemok C KN parc.č.943-orn.p.-650m2- 16/16

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je určený podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti v SR podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, USI ŽU Žilina, Ing, Marián Vyparína a kol. so zreteľom na kúpeľné mesto, ktorá je v blízkosti krajského mesta s bohatými turistickými atrakciami v krajinej oblasti Priemerný koeficient zohľadňuje i súčasný vývoj na trhu s nehnuteľnosťami a bol stanovený :

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,400	13	18,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,700	30	21,00
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,385	8	3,08
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,100	7	14,70
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušnosť nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,700	10	7,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,100	9	18,90
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,400	6	8,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,700	5	3,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	2,100	6	12,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,385	7	2,70
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,700	7	4,90
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,700	10	7,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,700	8	5,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,400	9	12,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,700	8	5,60

	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,070	4	0,28
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,700	20	14,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	164,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 164,75 / 180$	0,915
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 95\,047,29 \text{ €} * 0,915$	86 968,27 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky parc.č. 942 a 943, k.ú. Rajecké Teplice

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Rajecké Teplice v okrajovej časti. Nachádza sa cca 16km južne od krajského mesta Žilina. Prírodné termálne liečebné kúpele v tomto meste patria medzi najznámejšie a najpríťažlivejšie na Slovensku s veľa známymi turistickými atrakciami.

Vzdialenosť do centra mesta je cca 1km. V okolí sa nachádza zástavba rodinných domov, záhrady, lesy a prístupová komunikácia s priemernou hustotou zaľudnenia. V meste je mestský úrad, základná škola s materskou školou, kultúrny dom, futbalové ihrisko, obchody so zmiešaným tovarom a základné služby.

Prístup k rodinnému domu a pozemkom je po spevnenej obecnej komunikácii. V dostupnosti do cca 5min sa nachádza zástavka autobusu a vlaku.

Objekt je napojený na studňu, rozvod EE, verejný plynovod a kanalizácia do žumpy. Terén pozemku je rovinatý a slnečný. Pozemky sú oplotené.

Dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je v porovnaní s ponukou je vyšší. V okolí nie sú konfliktné skupiny ľudí.

Jednotková východisková hodnota pozemku je určená so zreteľom na súčasný vývoj na trhu s nehnuteľnosťami, ktorá je v blízkosti krajského mesta, s bohatými turistickými atrakciami v krajinnej oblasti s liečebnými kúpeľmi. Je odvodená od jednotkovej východiskovej hodnoty krajského mesta vo výške 80% a upravená koeficientami, ktoré charakterizujú danú lokalitu v danom čase.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
942	zastavaná plocha a nádvorie	612,00	1/4	153,00
943	orná pôda	650,00	1/4	162,50
Spolu výmera				315,50

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i	1,15

	mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,02
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)	1,15
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,02 * 0,85 * 1,15 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	1,2613
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,2613$	26,80 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 942	$612,00 \text{ m}^2 * 26,80 \text{ €/m}^2 * 1/4$	4 100,40
parcels č. 943	$650,00 \text{ m}^2 * 26,80 \text{ €/m}^2 * 1/4$	4 355,00
Spolu		8 455,40

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

a/ Otázky zadávateľa

Úlohou znalca bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu - Rodinný dom súp. č. 236, na parc. č. 942 s príslušenstvom a pozemky C-KN parc. č. 942 a 943, k. ú. Rajecké Teplice, obec Rajecké Teplice, okres Žilina na podiel 1/4 vlastníka Libor Píala r. Píala

b/ Odpovede na otázky

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľností je metóda polohovej diferenciácie, objektívnejšie vyjadruje všeobecnú hodnotu hodnotených stavieb v danom mieste k dátumu ohodnotenia pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp.236 k.ú. Rajecké Teplice, obec Rajecké Teplice, okres Žilina	75 289,68	1/4	18 822,42
Hospodárska budova	6 191,91	1/4	1 547,98
Ploty			
Plot od komunikácie	218,53	1/4	54,63
Plot zo západnej strany	3 187,53	1/4	796,88
Spolu za Ploty	3 406,06		851,52
Kopaná studňa	170,63	1/4	42,66
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka zo studne	22,10	1/4	5,52
Kanalizačná prípojka	132,18	1/4	33,05
Žumpa	1 167,26	1/4	291,81
Prípojka NN	58,33	1/4	14,58
Prípojka plynu	315,67	1/4	78,92
Vonkajší záchod	31,56	1/4	7,89
Spevnené plochy	140,55	1/4	35,14
Vonkajšie schody do 1.PP	42,34	1/4	10,58
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 909,99		477,50
Spolu stavby			21 742,07
Pozemky			
Pozemky parc.č. 942 a 943, k.ú. Rajecké Teplice - parc. č. 942 (153 m ²)	16 401,60	1/4	4 100,40
Pozemky parc.č. 942 a 943, k.ú. Rajecké Teplice - parc. č. 943 (162,5 m ²)	17 420,00	1/4	4 355,00
Spolu pozemky (315,50 m²)			8 455,40
Všeobecná hodnota celkom			30 197,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			30 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťtisícdivesto Eur			

IV. PRÍLOHY

1/ Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1014 k. ú. Rajecké Teplice zo dňa 18.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál

2/ Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1982 k. ú. Rajecké Teplice zo dňa 18.11.2021, vytvorený cez katastrálny portál

3/ Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 942 a 943 k. ú. Rajecké Teplice zo dňa 18.11.2021, vytvorená cez katastrálny portál

4/ Oznámenie o uvedení rodinného domu č.236 v Rajeckých Tepliciach do užívania, vydané Mesto Rajecké Teplice, Námestie SNP 29/1, 013 13 Rajecké Teplice, číslo MSÚRT - S2021/00697-2-ŽP dňa 15.10.2021

5/ Zameranie a nákres skutkového stavu

6/ Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 - stavebníctvo, odvetví 37 09 01 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915613.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2021

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Eva Gáliková