

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

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D400722 zo dňa 28.09.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 158/2022

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú. Hájniky, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

Počet strán (z toho príloh): 48 (15)

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú. Hájniky

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 11.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.10.2022

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5a) Dodané objednávateľom:

- Objednávka D400722 zo dňa 28.09.2022
- Stavebné povolenie č. 120/327-1965, vydané ONV vo Zvolene dňa 10.02.1965
- Schématický nákras pôdorysov jednotlivých podlaží

5b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 81 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{Mji} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{Mji})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{Mji}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

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

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

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

Kombinovaná metóda

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

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: 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. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR pre 2.štvrtrok 2022- 3,176.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 81 k.ú.Hájniky, obec Sliac, okres Zvolen, vytvorený cez katastrálny portál:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
434/1	325	Záhrada	4	503	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
434/2	47	Zastavaná plocha a nádvorie	18	503	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/1	365	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/2	169	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 60 evidovanej na pozemku parcelné číslo 435/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
435/3	123	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
435/4	62	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
436	82	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 503 Ochranné pásmo vodnej stavby

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
60	435/2	10	ROD.DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Kopček Milan r. Kopček, J.Kozačeka 2115/12, Zvolen, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 20.02.1983	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva v spojení s dohodou o zriadení predkupného práva V 189/2018 z 19.2.2018 - 30/18.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde Zvolen pod sp.zn. 8C/24/2018 o vydanie neodkladného opatrenia, P 220/2018 zapísané dňa 16.8.2018 - 172/18.	-
	Poznamenáva sa Uznesenie Okresného súdu Zvolen č.k. 8C/24/2018-32 o nariadení neodkladného opatrenia, ktorým je žalovaný povinný zdržať sa všetkých právnych úkonov smerujúcich k scudzeniu, najmä k predaju, darovaniu, k zaťaženiu záložným právom alebo akémukoľvek inému prevodu nehnuteľností pozemkov C KN parc.č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 a stavby rodinného domu so súpisným číslom 60 postavenej na pozemku C KN parc.č. 435/2, ktorých je výlučným vlastníkom a to až do právoplatného rozhodnutia vo veci samej, P 241/2018 zapísané dňa 13.9.2018 - 227/18.	-
	Poznamenáva sa začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, Bratislava predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, P-41/2022 zapísané dňa 18.02.2022 - 23/22.	-
	Poznamenáva sa Oznámenie o dobrovoľnej dražbe dražobníkom LICITOR group, a.s., IČO 36421561, Sládkovičova 6, Žilina, P 235/2022 zapísané dňa 23.09.2022 - 175/22.	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 434/1, 434/2, 435, 436 a stavba so súpisným číslom 60 na pozemku C KN parc.č. 435 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, Bratislava, v podiele 1/1, V 2300/2017 z 28.7.2017 - 103/17.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.10.2022
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 11.10.2022
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 11.10.2022

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy jednotlivých podlaží. Skutkový stav bol na miestnom šetrení dňa 11.10.2022 zameraný a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Znalcovi bolo predložené Stavebné povolenie č. 120/327-1965, vydané ONV vo Zvolene dňa 10.02.1965, podľa ktorého bola výstavba rodinného domu začatá v roku 1965, ako rok začatia užívania rodinného domu bol uvažovaný rok 1967. V roku 2017 bol rodinný dom rekonštruovaný, boli zateplené obvodové konštrukcie spojené s vyhotovením nových vonkajších omietok, bola vymenená strešná konštrukcia so strešnou krytinou, boli vymenené klampiarske konštrukcie strechy, boli kompletne rekonštruované 2. NP - nové podlahy, omietky, SDK podhl'ady, časti inžinierskych sietí, bola rekonštruovaná kúpeľňa so zariadenými predmetmi, boli vymenené dvere. Bolo čiastočne rekonštruované 1. NP - výmena podlahy v chodbe a v izbách, rekonštrukcia kúpeľne so zariadenými predmetmi, výmena vchodových dverí a časti interiérových dverí, rekonštrukcia schodiska. Pre uvedenú rekonštrukciu neboli predložené žiadne doklady.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rodinný dom č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen a pozemky parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 kú. Hájniky sú evidované na liste vlastníctva č.81 k.ú.Hájniky. Na liste vlastníctva je stavba evidovaná ako rodinný dom, druh stavby 10-rodinný dom. Jeho zobrazenie na aktuálnej snímke z katastrálnej mapy je v súlade so skutkovým stavom. Pozemky sú evidované v súlade s ich skutočným využitím. Prístup k domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.614/1 k.ú. Hájniky, evidovanej na LV č. 813 k.ú. Hájniky, vo vlastníctve Slovenskej republiky. Na katastrálnej mape je na parc. KN č. 434/1 je zakreslené vedenie vodovodu, ktorého existencia nebola potvrdená.

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

- Rodinný dom č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen
- Príslušenstvo na parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen
- Pozemky parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolena

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 60 na parc. KN č. 435/2 k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, situovaný v zastavanom území obce Sliač, v jej centrálnej časti, v obytnej lokalite s individuálnou zástavbou rodinných domov. Rodinný dom je samostatne stojaci, osadený v rámci uličnej zástavby hlavnej komunikácie. Prístup k domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.614/1 k.ú. Hájniky, evidovanej na LV č. 813 k.ú. Hájniky, vo vlastníctve Slovenskej republiky.

Znalcovi bolo predložené Stavebné povolenie č. 120/327-1965, vydané ONV vo Zvolene dňa 10.02.1965, podľa ktorého bola výstavba rodinného domu začatá v roku 1965, ako rok začatia užívania rodinného domu bol uvažovaný rok 1967. V roku 2017 bol rodinný dom rekonštruovaný, boli zateplené obvodové konštrukcie spojené s vyhotovením nových vonkajších omietok, bola vymenená strešná konštrukcia so strešnou krytinou, boli vymenené klampiarske konštrukcie strechy, boli kompletne rekonštruované 2. NP - nové podlahy, omietky, SDK podhlady, časti inžinierskych sietí, bola rekonštruovaná kúpeľňa so zariadenovými predmetmi, boli vymenené dvere. Bolo čiastočne rekonštruované 1. NP - výmena podlahy v chodbe a v izbách, rekonštrukcia kúpeľne so zariadenovými predmetmi, výmena vchodových dverí a časti interiérových dverí, rekonštrukcia schodiska. Pre uvedenú rekonštrukciu neboli predložené žiadne doklady.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s čiastočným podpivničením, s dvomi nadzemnými podlažiami. V rodinnom dome sa nachádzajú dve bytové jednotky.

- Na 1. podzemnom podlaží sa nachádza 2x skladj jeden prístupný z exteriéru-kotolňa, jeden prístupný z garáže vedľa domu.
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná chodba, predizba, kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, komora, schodisko
- Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, predizba, kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, komora

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu. Zvislé nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia (suterénu) sú vybudované z monolitického betónu. Stropy sú železobetónové s viditeľnými trámami. Podlahy v suteréne sú v časti z cementového poteru, v časti hlinené. Vnútorne povrchy sú upravené prevažne vápenno-cementovou omietkou. Okná v suteréne sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, dvere sú hladké/zvlakové. V suteréne sú vybudované rozvody svetelnej a motorickej el. energie, kanalizácie, vody, zemného plynu. V sklade je osadený kotol na zem. plyn, 1x oceľové umývadlo, páková batéria.

Zvislé nosné konštrukcie 1. a 2. nadzemného podlažia sú murované z plnej pálenej tehly so zateplením z exteriéru, s povrchovou úpravou exteriéru zo silikátovej omietky kombinovanej s obkladom z umelého kameňa. Stropná konštrukcia nad 1. a 2. nadzemným podlažím je betónová monolitická. Strešná konštrukcia pozostáva z dreveného krovu stanového tvaru, so strešnou krytinou z ťažkej betónovej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Konštrukcia schodiska je železobetónová monolitická s povrchom nástupníc a podstupníc z gresovej dlažby. Vnútorne povrchy stien tvorí vápenná hladká omietka, vo všetkých hygienických zariadeniach je vyhotovený keramický/gresový obklad stien. Výplne okenných otvorov tvoria okná z plastových profilov s izolačným dvojsklom, so žalúziami. Interiérové dvere na 1. NP sú rámové, osadené do drevených obložkových zárubní, na 2. NP sú laminované, osadené do obložkových zárubní. Podlahy v obytných izbách a kuchyni na 1. NP sú laminátové lamelové, v chodbe a v kúpeľni je keramická dlažba. Podlahy na 2. NP sú v obytných miestnostiach, kuchyni, predizbe laminátové plávajúce, v chodbe, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Vybavenie kúpeľne na 1. NP domu tvorí - keramické nábytkové umývadlo, obmurovaná plastová vaňa, sprchový kút, nerezové batérie, WC misa so zabudovanou splachovacou nádržkou. Vybavenie kúpeľne na 2. NP tvorí - 2x keramické nábytkové umývadlo, voľne stojaca vaňa, sprchový kút, bidet, WC misa so zabudovanou splachovacou nádržkou, nerezové batérie, el. zásobník TUV. V kuchyni na 1. NP je osadená kuchynská linka na báze dreva, nerezové umývadlo s pákovou batériou, plynový sporák s el. rúrou. V kuchyni na 2. NP je osadená kuchynská linka na báze dreva s kameninovým drezom, pákovou batériou, umývačkou riadu, plynovým sporákom s el. rúrou, digestorom. Vykurovanie domu je ústredné, radiátormi, zdrojom vykurovania je kotol na zem. plyn, TUV je riešená samostatne pre každé podlažie el. zásobníkom TUV. Elektroinštalácia v celom dome je svetelná aj motorická, v

dom je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie, zemného plynu. Dom je napojený na rozvod elektro NN, rozvod verejnej vody, rozvod plynu.

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	1,2*(4,95*3,80+4,70*5,70)	54,72	120/54,72=2,193
1. NP	1967	11,95*10,00+6,45*6,88	163,88	120/163,88=0,732
2. NP	1967	11,95*10,00+6,45*6,88	163,88	120/163,88=0,732

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			
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450	-	-
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná	-	165	-
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	-	1565	-
	4.1.c murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky)	-	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové	-	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	-	1040	1040
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-	-
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	65	65
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	-	40
	14.3.a omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	60	60
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	50	25	-
15	Obklady fasád			
	15.2.d umelý kameň nad 1/2 do 2/3	-	65	-
	15.3.d umelý kameň nad 1/3 do 1/2	-	100	100
	15.4.d umelý kameň do 1/3	-	-	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			

	16.5 keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	-	-	180
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-	-
	17.4 rámové s výplňou	-	515	515
18	Okná			
	18.6 plastové s dvojvrstvom zasklením	530	530	530
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	-	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	-	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	-	-	345
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. panely	-	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	-	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	-	135	-
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30	-	-
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	-	35
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod zemného plynu	35	35	35
	Spolu	3680	8855	6355

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 kameninové potrubie (3 ks)	25	50	-
	33.2 plastové potrubie (2 ks)	-	-	20
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (2 ks)	-	65	65
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
	35.2.d lokálne - stáložiarné kachle (1 ks)	-	45	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou (2 ks)	-	60	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	-	150
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	-	30
	36.8 drezové umývadlo ocel'ové smaltované (1 ks)	15	-	-
	36.9 drezové umývadlo plastové (2 ks)	-	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.6 bm)	-	171	248
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65	-
	37.4 vaňa plastová rohová (1 ks)	-	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	-	10	20
	37.6 bidet (1 ks)	-	-	40
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	-	75	75

38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	-	70	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	-	30	60
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	20	20	40
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	-	80	80
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	-	20	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	15	15	15
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	-	105
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	-	-
	Spolu	555	1141	1323

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3680 + 555 * 2,193)/30,1260$	162,55
1. NP	$(8855 + 1141 * 0,732)/30,1260$	321,66
2. NP	$(6355 + 1323 * 0,732)/30,1260$	243,09

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých prvkov krátkodobej životnosti bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	3,51	55,00	1,93
2	Zvislé konštrukcie	19,71	55,00	10,84
3	Stropy	13,06	55,00	7,18
4	Zastrešenie bez krytiny	3,27	5,00	0,16
5	Krytina strechy	4,19	5,00	0,21
6	Klmpiarske konštrukcie	0,55	5,00	0,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,19	35,00	1,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,36	5,00	0,17
9	Vnútorne keramické obklady	1,31	10,00	0,13
10	Schody	1,94	25,00	0,49
11	Dvere	5,63	25,00	1,41
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,48	20,00	1,30
14	Povrchy podláh	6,31	25,00	1,58
15	Vykurovanie	5,85	30,00	1,76
16	Elektroinštalácia	4,93	30,00	1,48
17	Bleskozvod	0,81	5,00	0,04
18	Vnútorný vodovod	2,08	30,00	0,62
19	Vnútorná kanalizácia	0,41	30,00	0,12
20	Vnútorný plynovod	0,43	20,00	0,09
21	Ohrev teplej vody	0,68	10,00	0,07
22	Vybavenie kuchýň	4,10	35,00	1,44
23	Hygienické zariadenia a WC	2,93	5,00	0,15
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	4,27	15,00	0,64
	Opotrebenie			33,31%
	Technický stav			66,69%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1967		
Východisková hodnota	162,55 Eur/m ² *54,72 m ² *3,176*1,05	29 662,17
Technická hodnota	66,69% z 29 662,17	19 781,70
1. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	321,66 Eur/m ² *163,88 m ² *3,176*1,05	175 789,45
Technická hodnota	66,69% z 175 789,45	117 233,98
2. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	243,09 Eur/m ² *163,88 m ² *3,176*1,05	132 850,39
Technická hodnota	66,69% z 132 850,39	88 597,93

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	29 662,17	19 781,70
1. nadzemné podlažie	175 789,45	117 233,98
2. nadzemné podlažie	132 850,39	88 597,93
Spolu	338 302,01	225 613,61

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa s dielňou na parc. KN č. 435/4 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je letná kuchyňa s dielňou a garážou vybudovaná na parc. KN č. 435/4 k.ú. Hájniky, z betónových základov, bez podmurovky, nosné konštrukcie sú z plnej pálenej tehly, stropy sú trámčekové, s podhl'adom, krov je hambáľkový s krytinou z pálenej jednodrážkovej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je zo škrabaného brizolitu, vnútorné z vápenno-cementovej omietky. Dvere sú zvlakové, osadené do oceľovej zárubne, vráta sú drevené zvlakové, okná sú zdvojené. Podlahy sú z cementového poteru. V letnej kuchyni je osadený 2x kuchynský sporák na pevné palivo. V objekte je vyhotovený rozvod studenej vody, elektroinštalácie svetelnej a motorickej.

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	4,40*14,50+3,80*8,80	97,24	18/97,24=0,185

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.1.b murované z pálenej tehly, hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváracé)	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	4395

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorané vybavenie	
	25.8 kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	305
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
26	Montážna jama	
	26.1 do 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	435
	Spolu	1055

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4395 + 1055 * 0,185)/30,1260$	152,37

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	55	15	70	78,57	21,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$152,37 \text{ Eur/m}^2 * 97,24 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	49 409,93
Technická hodnota	$21,43\% \text{ z } 49 409,93$	10 588,55

2.2.2 Hospodárska budova na parc. KN č. 435/3 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je hospodárska budova vybudovaná na parc. KN č. 435/3 k.ú. Hájniky, z betónových základov, bez podmurovky, nosné konštrukcie sú z plnej pálenej tehly, stropy sú trámčekové, s podhl'adom, krov je hambáľkové s krytinou z pálenej jednodrážkovej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je zo škrabaného brizolitu, vnútorné z vápenno-cementovej omietky. Dvere sú zvlakové, osadené do ocelevej zárubne, vráta sú oceľové plechové, okná sú drevené zdvojené. Podlahy sú z cementového poteru. V objekte je vyhotovený rozvod studenej vody, elektroinštalácie svetelnej a motorickej.

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	1938	17,40*6,80	118,32	18/118,32=0,152

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
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	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4165

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové otváracé (3 ks)	885
	Spolu	885

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4165 + 885 * 0,152) / 30,1260$	142,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1938	84	16	100	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$142,72 \text{ Eur/m}^2 * 118,32 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	56 313,54
Technická hodnota	$16,00\% \text{ z } 56 313,54$	9 010,17

2.2.3 Prístrešok v záhrade na par. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je prístrešok na parc. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky z betónových základov pod stĺpkami, nosné konštrukcie sú drevené stĺpkové, strecha je krytinou z vlnitého plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, podlaha je drevená.

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	2000	$6,80 * 3,5$	23,8	$18 / 23,8 = 0,756$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené)	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka - vlnitý plech	310
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
14	Podlahy	
	14.5 dosky	185
	Spolu	1385

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1385 + 0 * 0,756) / 30,1260$	45,97

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2000	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$45,97 \text{ Eur/m}^2 * 23,80 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	3 648,56
Technická hodnota	26,67% z 3 648,56	973,07

2.2.4 Plot od ulice na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je plot od ulice na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky vybudovaný z betónových základov, murovaný z plotových tvárnic, súčasťou plotu je brána na el. pohon, 1x bránka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	45,70m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z plotových tvárnic	68,55m ²	940	31,20 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 45,7 m
Pohľadová plocha výplne: $45,7 * 1,5 = 68,55 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	2017	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(45,70\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 68,55\text{m}^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,176 * 1,05$	11 935,48
Technická hodnota	91,67 % z 11 935,48 Eur	10 941,25

2.2.5 Plot v záhrade na parc. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je plot v záhrade na parc. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky vybudovaný z betónových základov, s plotovou výplňou z rámového pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových	34,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	54,40m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 34,00 m
Pohľadová plocha výplne: 34,00*1,60 = 54,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot v záhrade na parc. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky	1985	37	8	45	82,22	17,78

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 54,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,176 * 1,05$	2 927,10
Technická hodnota	17,78 % z 2 927,10 Eur	520,44

2.2.6 Studňa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je studňa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, kovaná, s jedným el. čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kovaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 1200 mm

Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m 5-10 m hĺbky: 149,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1938	84	16	100	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 1\text{m} + 357,83 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,176 * 1,05$	3 049,64
Technická hodnota	16,00 % z 3 049,64 Eur	487,94

2.2.7 Vodovodná prípojka na parc 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka od verejného vodovodu a od studne na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, vybudovaná z ocelového potrubia DN25.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek:	$17,40+7,00 = 24,4 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc 435/1 k.ú. Hájniky	1967	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$24,4 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 1,05$	4 808,10
Technická hodnota	8,33 % z 4 808,10 Eur	400,51

2.2.8 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, vybudovaná z kameninového potrubia DN125 z rodinného domu do žumpy.

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: $920/30,1260 = 30,54$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1967	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 1,05$	1 018,45
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\,018,45 \text{ Eur}$	84,84

2.2.9 Plynová prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je plynová prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky vybudovaná z ocelového potrubia DN25.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 28,7 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	2002	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$28,7 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,176 * 1,05$	1 350,45
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 1\,350,45 \text{ Eur}$	900,35

2.2.10 Prípojka NN na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je vzdušná prípojka NN vybudovaná na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky.

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.s) káblová prípojka vzdušná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $465/30,1260 = 15,44 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,26 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1985	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm} * (15,44 \text{ Eur/bm} + 0 * 9,26 \text{ Eur/bm}) * 3,176 * 1,05$	288,34
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 288,34 \text{ Eur}$	110,52

2.2.11 Žumpa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je žumpa vybudovaná na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, železobetónová monolitická, slúžiaca na odkanalizovanie rodinného domu.

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: $3250/30,1260 = 107,88$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: 12,0 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1967	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 1,05$	4 317,10
Technická hodnota	8,33 % z 4 317,10 Eur	359,61

2.2.12 Vstup do suterénu na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je exteriérový vstup do pivnice na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.f) Vstup pre maloplošné pivnice (vstupné schodisko)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3170/30,1260 = 105,22$ Eur/m³ vOP
Počet merných jednotiek: $1,25 * 1,45 * 0,80 = 1,45$ m³ vOP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vstup do suterénu na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	2017	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,45 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 105,22 \text{ Eur/m}^3 \text{ vOP} * 3,176 * 1,05$	508,79
Technická hodnota	91,67 % z 508,79 Eur	466,41

2.2.13 Vonkajšie schody na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie predložené schody na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, s povrchom nástupníc a podstupníc z keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ Eur/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,1*7 = 7,7$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	2017	5	55	60	8,33	91,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7,7 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,176 * 1,05$	328,16
Technická hodnota	$91,67 \% \text{ z } 328,16 \text{ Eur}$	300,82

2.2.14 Zámková dlažba na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, vybudované zo zámkovej betónovej dlažby, kladenej do piesku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $15,1*7,2+18,4*7,5+3,0*5,3+17,1*4,5 = 339,57$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zámková dlažba na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	2017	5	25	30	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	339,57 m ² ZP * 14,61 Eur/m ² ZP * 3,176 * 1,05	16 544,34
Technická hodnota	83,33 % z 16 544,34 Eur	13 786,40

2.2.15 Koterec pre psy na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky

Predmetom ohodnotenia je koterec pre psy vybudovaný na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky, z betonových základov pod stĺpkami, stĺpkovej drevenej konštrukcie, pultovej strechy s krytinou s vlnitého plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,30 * 1,45 = 4,79$ m² ZP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Koterec pre psy na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	2017	5	25	30	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4,79 m ² ZP * 103,57 Eur/m ² ZP * 3,176 * 1,05	1 654,40
Technická hodnota	83,33 % z 1 654,40 Eur	1 378,61

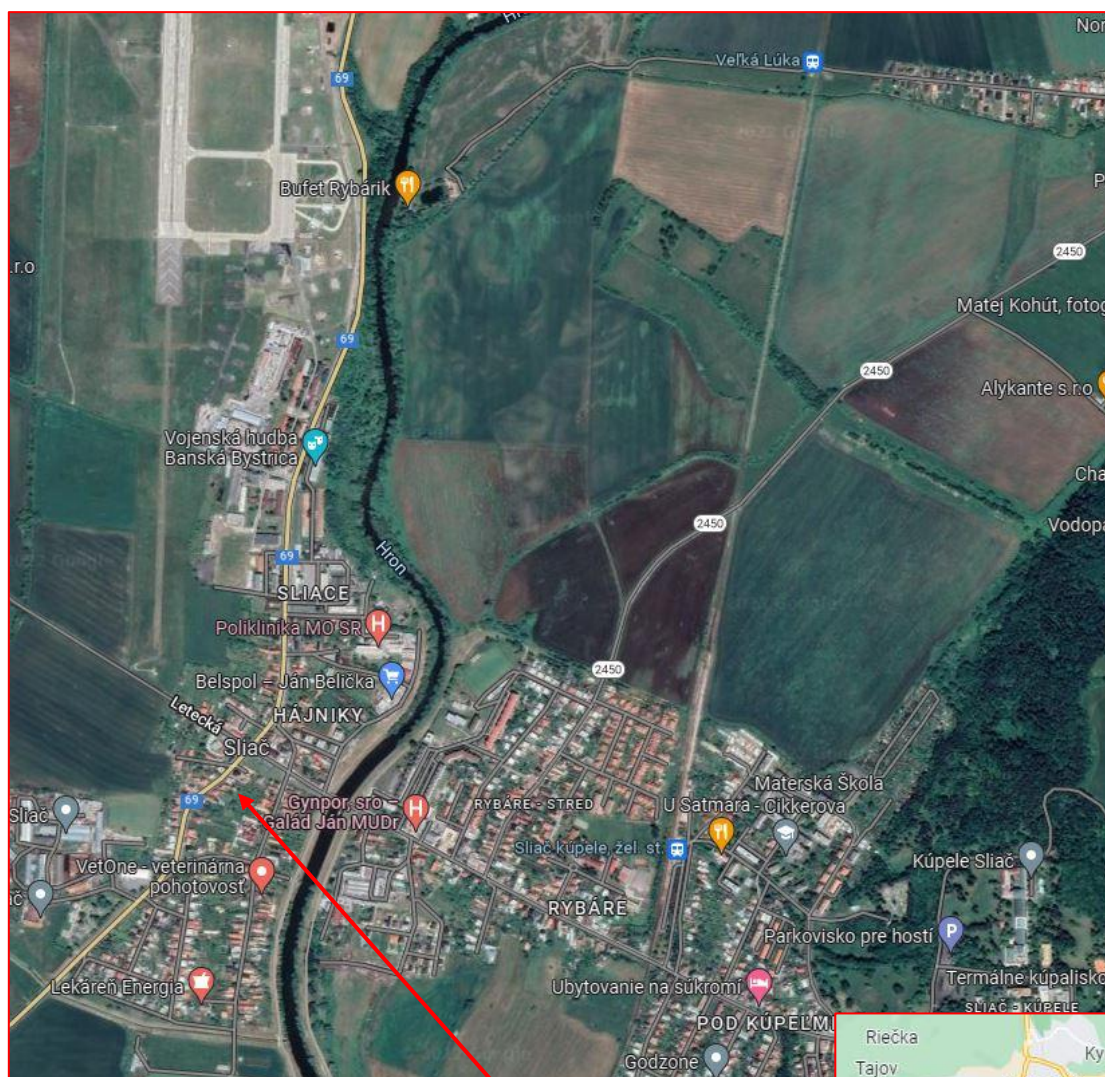
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliach, okres Zvolen	338 302,01	225 613,61
Letná kuchyňa s dielňou na parc. KN č. 435/4 k.ú. Hájniky	49 409,93	10 588,55
Hospodárska budova na parc. KN č. 435/3 k.ú. Hájniky	56 313,54	9 010,17
Prístrešok v záhrade na par. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky	3 648,56	973,07
Celkom za Drobné stavby	109 372,03	20 571,79
Plot od ulice na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	11 935,48	10 941,25
Plot v záhrade na parc. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky	2 927,10	520,44
Celkom za Ploty	14 862,58	11 461,69

Studňa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	3 049,64	487,94
Vodovodná prípojka na parc. 435/1 k.ú. Hájniky	4 808,10	400,51
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1 018,45	84,84
Plynová prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1 350,45	900,35
Prípojka NN na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	288,34	110,52
Žumpa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	4 317,10	359,61
Vstup do suterénu na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	508,79	466,41
Vonkajšie schody na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	328,16	300,82
Zámková dlažba na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	16 544,34	13 786,40
Koterec pre psy na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1 654,40	1 378,61
Celkom za Vonkajšie úpravy	30 818,13	17 788,07
Celkom:	496 404,39	275 923,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 60 na parc. KN č.435/2 k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, situovaný v zastavanom území obce Sliač, v časti obce, v pôvodnej obytnej lokalite s individuálnou zástavbou rodinných domov. Rodinný dom je samostatne stojaci, osadený v rámci uličnej zástavby. Prístup k domu je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.614/1 k.ú. Hájniky, evidovanej na LV č. 813 k.ú. Hájniky, vo vlastníctve Slovenskej republiky. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, kanalizácie, elektrickej energie, rozvody zemného plynu.

Občianska vybavenosť mesta zodpovedá jeho veľkosti a štatútu kúpeľného mesta - mestský úrad, pošta, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko, obchodné prevádzky a služby, reštauračné objekty, ihrisko, podnikateľské subjekty, kúpele Sliač, letisko Tri duby. Vyššia občianska vybavenosť je dostupná v okresnom meste Zvolen vzdialenom cca 5 km, prípadne v krajskom meste Banská Bystrica vzdialenom cca 17 km. Mesto Sliač má cca 5000 obyvateľov. Vzhľadom na svoju dostupnú vzdialenosť do centra mesta Zvolen a Banská Bystrica s ich občianskou vybavenosťou a pracovným trhom zodpovedajúcim krajskému mestu je obytným



satelitom mesta Zvolen a Banská Bystrica.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s čiastočným podpivničením, s dvomi nadzemnými podlažiami. V rodinnom dome sa nachádzajú dve bytové jednotky. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádza 2x sklad. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná chodba, predizba, kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, komora, schodisko. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, predizba, kuchyňa, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC, komora. Rodinný dom je svojím celkovým stavebno-technickým vyhotovením a dispozičným riešením určený pre bývanie 2 rodín. Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej situovanie v rámci sídelného útvaru, nie je predpoklad využitia na iný účel ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- V danej lokalite v čase ohodnotenia neboli zistené priame riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,50 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	13	13,00
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti rozsiahle príslušenstvo doplnkových stavieb v technickom stave vyžadujúcom modernizáciu, rekonštrukciu, prípadne odstránenie	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00

	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy situovanie nehnuteľnosti pri rušnom dopravnom ťahu, v blízkosti letiska Sliač	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
Spolu				180	157,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 157,25 / 180$	0,874
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 275\,923,10 \text{ Eur} * 0,874$	241 156,79 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú. Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, situované v zastavanom území obce Sliač, v časti obce, v pôvodnej obytnej lokalite s individuálnou zástavbou rodinných domov. Prístup k pozemkom je po verejnej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.614/1 k.ú. Hájniky, evidovanej na LV č. 813 k.ú. Hájniky, vo vlastníctve Slovenskej republiky. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je veľmi dobrá - verejné rozvody vody, kanalizácie, elektrickej energie, rozvody zemného plynu. Pozemok parc. KN č. 435/2 k.ú. Hájniky je zastavaný rodinným domom, pozemky parc. KN č. 435/3, 435/4 sú zastavané príslušenstvom rodinného domu, pozemky parc. KN č. 435/1, 436, 434/1 k.ú. Hájniky tvoria záhradu rodinného domu.

Občianska vybavenosť mesta zodpovedá jeho veľkosti a štatútu kúpeľného mesta - mestský úrad, pošta, základná škola, materská škola, zdravotné stredisko, obchodné prevádzky a služby, reštauračné objekty, ihrisko, podnikateľské subjekty, kúpele, letisko. Vyššia občianska vybavenosť je dostupná v okresnom meste Zvolen vzdialenom cca 5 km, prípadne v krajskom meste Banská Bystrica vzdialenom cca 17 km. Mesto Sliač má cca 5000 obyvateľov. Vzhľadom na svoju dostupnú vzdialenosť do centra mesta Zvolen a Banská Bystrica s ich občianskou vybavenosťou a pracovným trhom zodpovedajúcim krajskému mestu je obytným satelitom mesta Zvolen a Banská Bystrica.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
434/1	záhrada	325,00	1/1	325,00
434/2	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
435/1	zastavaná plocha a nádvorie	365,00	1/1	365,00
435/2	zastavaná plocha a nádvorie	169,00	1/1	169,00
435/3	zastavaná plocha a nádvorie	123,00	1/1	123,00
435/4	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
436	záhrada	82,00	1/1	82,00
Spolu výmera				1 173,00

Obec:

Sliach

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 Eur/m² = 21,25 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľ'ov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00	2,2359
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 21,25 Eur/m ² * 2,2359	47,51 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 434/1	325,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	15 440,75
parcelsa č. 434/2	47,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	2 232,97
parcelsa č. 435/1	365,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	17 341,15
parcelsa č. 435/2	169,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	8 029,19
parcelsa č. 435/3	123,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	5 843,73
parcelsa č. 435/4	62,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	2 945,62
parcelsa č. 436	82,00 m ² * 47,51 Eur/m ² * 1/1	3 895,82
Spolu		55 729,23

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú. Hájniky.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 434/1, 434/2, 435/1, 435/2, 435/3, 435/4, 436 k.ú. Hájniky je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.60 na parc. KN č. 435/2 k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	197 186,30
Letná kuchyňa s dielňou na parc. KN č. 435/4 k.ú. Hájniky	9 254,39
Hospodárska budova na parc. KN č. 435/3 k.ú. Hájniky	7 874,89
Prístrešok v záhrade na par. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky	850,46
Spolu za Drobné stavby	17 979,74
Plot od ulice na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	9 562,65
Plot v záhrade na parc. KN č. 434/1 k.ú. Hájniky	454,86
Spolu za Ploty	10 017,52
Studňa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	426,46
Vodovodná prípojka na parc 435/1 k.ú. Hájniky	350,05
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	74,15
Plynová prípojka na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	786,91
Prípojka NN na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	96,59
Žumpa na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	314,30
Vstup do suterénu na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	407,64
Vonkajšie schody na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	262,92
Zámková dlažba na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	12 049,31
Koterec pre psy na parc. KN č. 435/1 k.ú. Hájniky	1 204,91
Spolu za Vonkajšie úpravy	15 546,77
Spolu stavby	241 156,79
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 434/1 (325 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	15 440,75
Pozemky - parc. č. 434/2 (47 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	2 232,97
Pozemky - parc. č. 435/1 (365 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	17 341,15
Pozemky - parc. č. 435/2 (169 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	8 029,19
Pozemky - parc. č. 435/3 (123 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	5 843,73
Pozemky - parc. č. 435/4 (62 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	2 945,62
Pozemky - parc. č. 436 (82 m ²) k.ú.Hájniky, obec Sliač, okres Zvolen	3 895,82
Spolu pozemky (1 173,00 m²)	55 729,23
Všeobecná hodnota celkom	296 886,02
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	297 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevätdešatisedemtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 81 k.ú.Hájniky, obec Sliach, okres Zvolen, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Objednávka D400722 zo dňa 28.09.2022
- Stavebné povolenie č. 120/327-1965, vydané ONV vo Zvolene dňa 10.02.1965
- Schematický náčrt pôdorysov jednotlivých podlaží
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 158/2022 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.