

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo, mobil 0915 258 666
Ing. Martina Červená, Zákysučie č. 1326, 023 02 Krásno nad Kysucou, 914869

Zadávateľ: LICITOR group, a. s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO: 36 421 561, DIČ: 202 1857 310, IČ DPH: SK 2021857310

Číslo spisu (objednávky): 239/2022 zo dňa 24.10.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 239/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty na rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 s príslušenstvom a s pozemkom parcel CKN č. 3173/1 a č. 3143/2 v k. ú. Stará Bystrica v spoluvlastníckom podieli úpadcu.

Počet strán (z toho príloh): 38 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 ks + 1 ks CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu na rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 s príslušenstvom a s pozemkom parciel CKN č. 3173/1 a č. 3143/2 v k. ú. Stará Bystrica v spoluvlastníckom podieli úpadcu na základe objednávky zo dňa 24.10.2022.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Právny úkon spojený s dražbou.

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

2.10.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 3.10.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 807 v k. ú. Stará Bystrica zo dňa 1.11.2022 vytvorený cez www.geodesy.sk.

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 808 v k. ú. Stará Bystrica zo dňa 1.11.2022 vytvorený cez www.geodesy.sk.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. CKN č. 3143/1, č. 3143/2 v k. ú. Stará Bystrica vytvorená cez www.geodesy.sk.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu zo dňa 2.10.2022.

Fotodokumentácia zo dňa 2.10.2022.

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 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 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
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 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 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.

7.2. Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022 v hodnote 3,176. Koeficient vyjadrujúci územný vplyv k_M pre ostatné obce je v hodnote 0,95.

Opotrebenie stavby je počítané zjednodušenou 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 predložené.

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, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu, že ide o nedokončenú stavbu.

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:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

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:

Nehnutel'nosti (**rodinný dom s. č. 185, parc. CKN č. 3143/1**) sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 807 v k. ú. Stará Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODASTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
3143/1	186	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		101

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Vlastník

2 Oháková Stanislava r. Stasinková, 023 04, Stará Bystrica, č. 185, SR, Dátum narodenia: 22.03.1981
1/2

Titul nadobudnutia ...

ČASŤ C. ŤARCHY:

Bez tiarch.

Nehnutelnosti (*parc. CKN č. 3143/2*) sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 808 v k. ú. Stará Bystrica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODASTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
3143/2	154	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		101

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Vlastník

4 Oháková Stanislava r. Stasinková, 023 04, Stará Bystrica, č. 185, SR, Dátum narodenia: 22.03.1981
1/4

Titul nadobudnutia ...

ČASŤ C. ŤARCHY:

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 2.10.2022 za účasti p. Emílie Dorociakovej.

Zameranie vykonané dňa 2.10.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.10.2022.

d) Technická dokumentácia:

Rodinný dom sa začal podľa údajov zistených pri miestnom šetrení užívať v roku 1958. Od roku 2002 - 2012 bol rodinný dom zrekonštruovaný a zmodernizovaný bez stavebno-právnej dokumentácie. Tieto údaje zodpovedajú konštrukčnému, materiálovému a dispozičnému riešeniu stavby.

K rodinnému domu nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním a nákreš pôdorysu 1. NP a 1. PK rodinného domu s vyznačenými nameranými rozmermi tvoria prílohu č. 3 znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom s. č. 185 a pozemok parc. CKN č. 3143/1 a č. 3143/2 je evidovaný v geodetických a popisných údajoch katastra. Pri porovnávaní skutkového a právneho stavu nebol zistený žiadny nesúlad.

f) Hodnotenie zabezpečenia prístupu

Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam je z parc. CKN č. 3468/1, ku ktorej liste vlastníctva nie je založený a ktorá je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým povrchom.

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

Stavby:

Rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 v podieli 1/2 v k. ú. Stará Bystrica.

Plot 1.

Plot 2.

Vodovodná prípojka na arc. CKN č. 3143/1.

Plynová prípojka na parc. CKN č. 3143/1.

Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 3143/1.

Žumpa na parc. CKN č. 3143/1.

Spevnené plochy na parc. CKN č. 3143/2.

Pozemky:

Parc. CKN č. 3143/1 v podieli 1/2 a č. 3143/2 v podieli 1/4 v k. ú. Stará Bystrica.

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

Stavby: ---

Pozemky: ---

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 v k. ú. Stará Bystrica

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY**1. Dispozičná charakteristika**

Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci, nepodpivničený s 1. NP a 1. PK. V 1. NP je dispozične umiestnené: závetrie - terasa, zádverie, kúpeľňa s WC, kuchyňa, špajza a dve izby, prístupné zvonku je technická miestnosť a dva sklady. V 1. PK (vstavba z roku 2017) je dispozične umiestnené: chodba so schodiskom a tri izby.

2. Technický popis**1. Nadzemné podlažie**

- Základy - kamenné - s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo zo škarovkovej tvárnice v kombinácii s plnou pálenou tehlu so zatepleím polystyrénom hr. 50 mm) - prevládajúca položka: závetrie iba stĺpy; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko - mäkké drevo bez podstupníc
- Strecha - krovy - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - plastové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino - ekvivalent: laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková);
- odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Immergas); - lokálne - elektrické konvektory: ekvivalent: kozubové kachle
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - kotol ústredného vykurovania
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - sendvičová konštrukcia (murivo zo škarovkovej tvárnice v kombinácii s plnou pálenou tehloou so zateplem polystyrénom hr. 50 mm); deliace konštrukcie - sadrokartónové
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trémové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - omietky na báze umelých látok
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené dyhované; okná - plastové s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino - ekvivalent: laminátové; dlažby a podlahy ost. miestností - xylolit, palubovky, dosky - ekvivalent: laminátové
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

3. Údaje o začatí užívania

Rodinný dom sa začal podľa údajov zistených pri miestnom šetrení užívať v roku 1958. Od roku 2002 - 2012 bol rodinný dom zrekonštruovaný a zmodernizovaný bez stavebno-právnej dokumentácie. Išlo o: výmenu okien, dverí, omietok vnútorných aj vonkajšej, klampiarskych konštrukcií, podláh, časti vnútorných inštalácií, vybavenia kuchyne, kúpeľne s WC atď. Tieto údaje zodpovedajú konštrukčnému, materiállovému a dispozičnému riešeniu stavby. Údržba vykonávaná na nehnuteľnostiach je bežná. Vzhľadom k uvedenému aj so zohľadnením vykonávanej údržby, životnosť rodinného domu je stanovená odborným odhadom samostatne pre jednotlivé konštrukcie a vybavenie, opotrebenie je počítané zjednodušenou analytickou metódou.

4. Zistené nedostatky a závady

V čase ohodnotenia bol dom obývaný a nedokončený (nie je dokončená podlaha a omietky v sklade a omietka v technickej miestnosti), z vizuálnej obhliadky neboli zistené žiadne závady a nedostatky.

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. NP	1958	8,100*12,080+6,100*4,150	123,16	120/123,16=0,974
1. Podkrovie	1958	0	0	
1. Podkrovie	2017	6,000*12,080+2,100*1,500	75,63	
Spolu 1. Podkrovie			75,63	120/75,63=1,587

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	Dokonč.	Výsled.
-----	---------	---------	---------	---------

			[%]	
2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	100	295,0
3	Podmurovka			
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720	100	720,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	90	360,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	100	185,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.2 plastové	75	100	75,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	90	135,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0

Spolu	7310		7255,0
--------------	-------------	--	---------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	100	35,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165	100	165,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
Spolu		1265		1265,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	240	100	240,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	100	120
17	Dvere			

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	120,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
	Spolu	4120		4120,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	100	105,0
	Spolu	105		105,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7310 + 1265 * 0,974)/30,1260$	$(7255 + 1265 * 0,974)/30,1260$	283,55	281,72
1. Podkrovie	$(4120 + 105 * 1,587)/30,1260$	$(4120 + 105 * 1,587)/30,1260$	142,29	142,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	2,65	42,67	1,13
2	Zvislé konštrukcie	27,70	42,67	11,82
3	Stropy	11,62	42,67	4,96
4	Zastrešenie bez krytiny	5,62	42,67	2,40
5	Krytina strechy	5,13	91,43	4,69
6	Klmpiarske konštrukcie	0,95	74,00	0,70
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,24	40,00	1,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	24,00	0,72
9	Vnútorné keramické obklady	1,03	66,67	0,69
10	Schody	1,66	10,00	0,17

11	Dvere	2,76	6,67	0,18
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	7,70	34,00	2,62
14	Povrchy podláh	3,79	85,00	3,22
15	Vykurovanie	10,30	34,00	3,50
16	Elektroinštalácia	5,53	34,00	1,88
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,99	34,00	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,27	34,00	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,31	44,00	0,14
21	Ohrev teplej vody	0,36	35,00	0,13
22	Vybavenie kuchýň	2,56	23,33	0,60
23	Hygienické zariadenia a WC	0,99	66,67	0,66
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	1,84	23,33	0,43
	Opotrebenie			42,37%
	Technický stav			57,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1958		
Východisková hodnota	283,55 €/m ² *123,16 m ² *3,176*0,95	105 366,71
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	281,72 €/m ² *123,16 m ² *3,176*0,95	104 686,69
Technická hodnota	57,63% z 104 686,69	60 330,94
1. Podkrovie z roku 1958		
Východisková hodnota	142,29 €/m ² *75,63 m ² *3,176*0,95	32 469,27
Technická hodnota	57,63% z 32 469,27	18 712,04

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	105 366,71	104 686,69	60 330,94
1. podkrovné podlažie	32 469,27	32 469,27	18 712,04
Spolu	137 835,98	137 155,96	79 042,98

Dokončenosť stavby: (137 155,96€ / 137 835,98€) * 100 % = 99,51%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot 1

Technický popis

Predmetom ohodnotenia je plot uličný v podiele 1/2 s dĺžkou 15,5 m s výškou výplne 1,0 m, základy sú z betónu, výplň je z oceleovej tyčoviny v ráme medzi ocelové stĺpiky. Plot sa začal užívať v roku 1985, životnosť je sanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceleovej tyčoviny v ráme	15,50m ²	435	14,44 €/m

Dĺžka plotu: 8,0+7,5 = 15,50 m
Pohľadová plocha výplne: 15,5*1,0 = 15,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot 1	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,50m * 53,98 €/m + 15,50m^2 * 14,44 €/m^2) * 3,176 * 0,95$	3 199,77
Technická hodnota	26,00 % z 3 199,77 €	831,94

2.2.2 Plot 2**Technický popis**

Predmetom ohodnotenia je plot uličný v podiele 1/4 - brány kované oceleové: brána a bránka. Plot sa začal užívať v roku 2020, životnosť je sanovená odborným odhadom na 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 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 2	2020	2	28	30	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 249,12 \text{ €/ks} + 1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	1 141,23
Technická hodnota	93,33 % z 1 141,23 €	1 065,11

2.2.3 Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 3143/1**Technický popis**

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka pre rodinný dom vrátane navrtavacieho pásu s dĺžkou 6,5 m podieli 1/2. Začala sa užívať v roku 1985, životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. CKN č. 3143/1	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	813,69
Technická hodnota	26,00 % z 813,69 €	211,56

2.2.4 Plynová prípojka na parc. CKN č. 3143/1

Technický popis

Predmetom ohodnotenia je plynová prípojka pre rodinný dom z PE DN 25 zemná s dĺžkou 6,5 v podieli 1/2. Začala sa užívať v roku 2000, životnosť je 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: 6,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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. CKN č. 3143/1	2000	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	276,72
Technická hodnota	56,00 % z 276,72 €	154,96

2.2.5 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 3143/1

Technický popis

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka pre rodinný dom plastová DN 150 s dĺžkou 5,5 m do žumpy v podieli 1/2. Začala sa užívať v roku 1985, životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. CKN č. 3143/1	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	299,70
Technická hodnota	26,00 % z 299,70 €	77,92

2.2.6 Žumpa na parc. CKN č. 3143/1**Technický popis**

Predmetom ohodnotenia je železobetónová žumpa pre rodinný dom s obstavaným priestorom 10 m³ podľa údajov vlastníka, pretože ide o podzemnú stavbu v podieli 1/2. Začala sa užívať v roku 1985, životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: 8 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. CKN č. 3143/1	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	2 603,96
Technická hodnota	26,00 % z 2 603,96 €	677,03

2.2.7 Spevnené plochy na parc. CKN č. 3143/2

Technický popis

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy - prístupová cesta v podieli 1/4 zo zámkovej dlažby kladenej do štrku so zastavanou plochou 62 m². Začali sa užívať v roku 2020, životnosť je stanovená odborným odhadom na 30 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: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,5*23,0+2*0,5*3,0*1,5 = 62 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
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 na parc. CKN č. 3143/2	2020	2	28	30	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	2 733,04
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 2 733,04 \text{ €}$	2 550,75

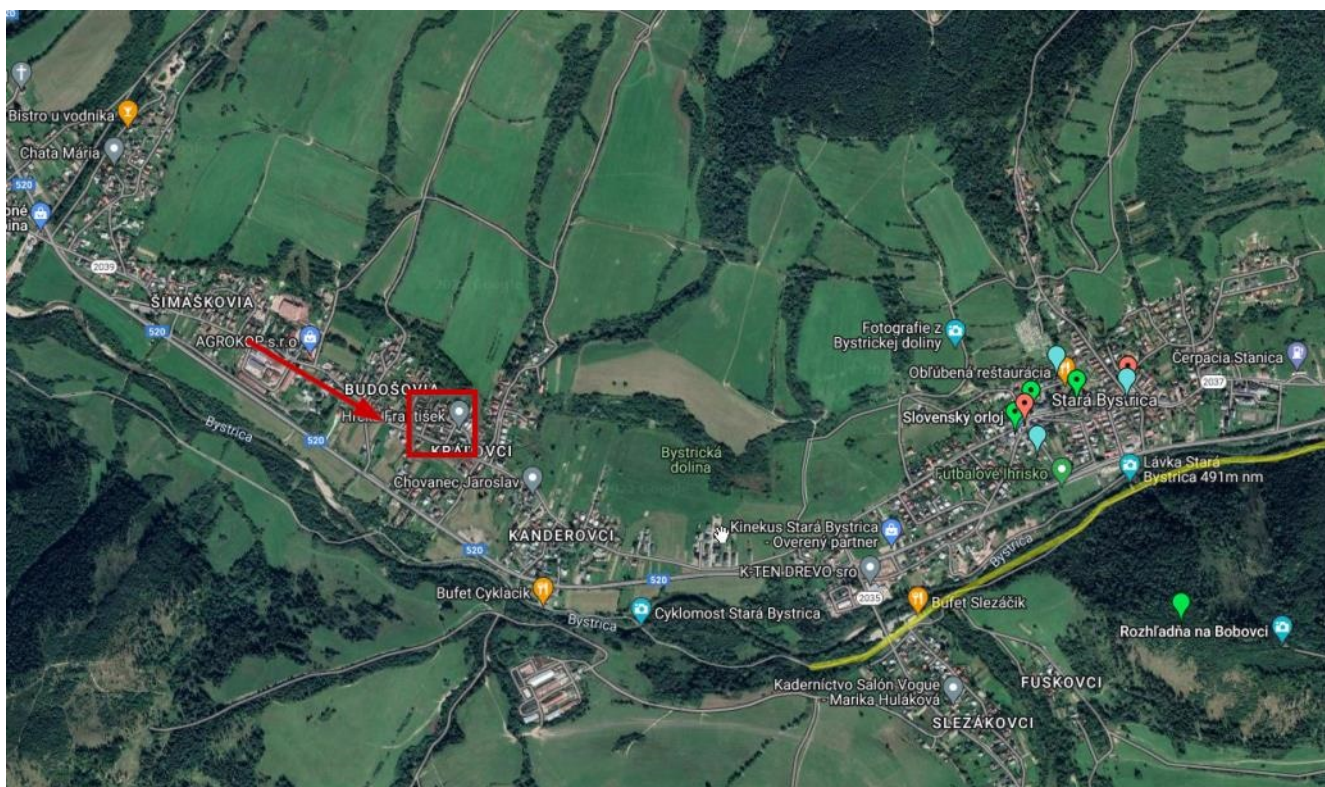
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 v k. ú. Stará Bystrica	137 155,96	79 042,98
Plot 1	3 199,77	831,94
Plot 2	1 141,23	1 065,11
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 3143/1	813,69	211,56
Plynová prípojka na parc. CKN č. 3143/1	276,72	154,96
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 3143/1	299,70	77,92
Žumpa na parc. CKN č. 3143/1	2 603,96	677,03
Spevnené plochy na parc. CKN č. 3143/2	2 733,04	2 550,75
Celkom:	148 224,07	84 612,25

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 s príslušenstvom a pozemok registra CKN parc. č. 3143/1 a č. 3143/2 v spoluvlastníckom podieli úpadcu v k. ú. Stará Bystrica v zastavanom území obce, v CHKO Kysuce. Ide o lokalitu mimo centra obce, jej vybraných ulíc a sídlisk na začiatku obce zo smeru Čadca, v miestnej časti Salajňa. Obec Stará Bystrica s počtom obyvateľov 2765 (k 31.12.2021) je obec na Slovensku v okrese Čadca, je vzdialená od okresného mesta Čadca približne 20 km a od mesta Krásna nad Kysucou približne 10 km. Predmetný pozemok leží od centra obce Stará Bystrica cca 2,0 km v existujúcej zástavbe starších rodinných domov a novostavieb rodinných domov štandardného typu. Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam je z parc. CKN č. 3468/1, ku ktorej liste vlastníctva nie je založený a ktorá je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým povrchom. Nehnuteľnosti ležia na mierne svahovitom pozemku do 5 % nepravidelného pôdorysného tvaru. Dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu je v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci, nepodpivničený, s 1. NP a 1. PK, s dobrým dispozičným riešením, vlastným dvorom a predzáhradkou. Príslušenstvo k nehnuteľnosti nemá takmer žiadny vplyv na hodnotu nehnuteľností. Štandard rodinného domu je bežný. Stavba vzhľadom na svoj charakter a polohu nie je schopná dosahovať výnos. Hustota obyvateľstva v okolí stavby je priemerná. Nehnuteľnosti ležia v pešej dostupnosti autobusovej dopravy do 5 minút. V obci je občianska vybavenosť: materská škola, základná škola, kostol, kultúrny dom, obecný úrad, sieť obchodov, reštaurácií, atď. Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je prevažne JZ-JV. Pred ohodnocovanými nehnuteľnosťami sa nachádza verejný elektrický rozvod, vodovod, stl. plynovod a kanalizácia, kanalizácia domu je riešená do žumpy. V okolí nehnuteľností je vybavenosť inžinierskymi sieťami, dobrá úprava ciest, ide o lokalitu sčasti Chránenej krajiny Kysuce. Hluk z okolia na nehnuteľnosti z dopravy nebol zistený. Nezamestnanosť v okrese je podľa posledných známych údajov zistených z www.upsvr.sk v intervale 5-10 %. Podľa názoru znalca ide o dobrú nehnuteľnosť.



poloha nehnuteľností - širšie vzťahy



presná lokalita nehnuteľností

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Dom bol v čase ohodnotenia nedokončený a obývaný. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou pozemku ako aj účelom, pre ktorý bol povolený je predurčený na celoročné bývanie. Iné využitie domu je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI Žilinskej univerzity v Žiline, 2. vydanie, marec 2001. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,200	30	36,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,200	8	9,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,200	10	12,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,330	7	2,31
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,600	10	6,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	8	4,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,800	9	16,20
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	183,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 183,57 / 180$	1,02
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 84\,612,25 \text{ €} * 1,020$	86 304,50 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok v k. ú. Stará Bystrica

POPIS

Predmetom ohodnotenia je parcela registra CKN č. 3143/1 v podiele 1/2 a č. 3143/2 v podiele 1/4 v katastrálnom území Stará Bystrica v zastavanom území obce, v miestnej časti Salajňa. Stará Bystrica s počtom obyvateľov 2756 (k 31.12.2020) je obec na Slovensku v okrese Čadca. Východisková hodnota je stanovená ako 80 % východiskovej hodnoty mesta Čadca. Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam je z parc. CKN č. 3468/1, ku ktorej liste vlastníctva nie je založený a ktorá je využívaná ako komunikácia pre verejnosť s asfaltovým povrchom. Predmetný pozemok je mierne svahovitý do 5 %, má takmer obdĺžnikový pôdorysný tvar. V okolí ohodnocovaného pozemku sa nachádza existujúca zástavba starších rodinných domov a novostavieb rodinných domov so štandardným vybavením. Ohodnocovaný pozemok sa nachádza na začiatku obce Stará Bystrica zo smeru Čadca v dostupnosti centra obce cca 2,0 km, autobusovej zástavky do 5 minút peši. V prístupovej komunikácii pred ohodnocovaným pozemkom sa nachádza verejný elektrický rozvod, vodovod, stl. plynovod a kanalizácia. Ide o pozemok vhodný na bývanie, preto je použitý koeficient zvyšujúcich faktorov. Redukujúce faktory na pozemok neboli zistené.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3143/1	zastavaná plocha a nádvorie	186,00	1/2	93,00
3143/2	zastavaná plocha a nádvorie	154,00	1/4	38,50
Spolu výmera				131,50

Obec:

Stará Bystrica

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

využitia územia		
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,5283
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 5,5283$	44,06 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3143/1	$186,00 \text{ m}^2 * 44,06 \text{ €/m}^2 * 1/2$	4 097,58
parcely č. 3143/2	$154,00 \text{ m}^2 * 44,06 \text{ €/m}^2 * 1/4$	1 696,31
Spolu		5 793,89

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty na rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 s príslušenstvom a s pozemkom parcel CKN č. 3173/1 a č. 3143/2 v k. ú. Stará Bystrica v spoluvlastníckom podieli úpadcu. **Všeobecná hodnota uvedených nehnuteľností stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. v platnom znení po zaokrúhlení je 48 000,00 eur.**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom s. č. 185 na parc. CKN č. 3143/1 v k. ú. Stará Bystrica	80 623,84	1/2	40 311,92
Plot 1	848,58	1/2	424,29
Plot 2	1 086,41	1/4	271,60
Vodovodná prípojka na parc. CKN č. 3143/1	215,79	1/2	107,90
Plynová prípojka na parc. CKN č. 3143/1	158,06	1/2	79,03
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 3143/1	79,48	1/2	39,74
Žumpa na parc. CKN č. 3143/1	690,57	1/2	345,29
Spevnené plochy na parc. CKN č. 3143/2	2 601,77	1/4	650,44
Spolu stavby			42 230,21
Pozemky			
Pozemok v k. ú. Stará Bystrica - parc. č. 3143/1 (93 m ²)	8 195,16	1/2	4 097,58
Pozemok v k. ú. Stará Bystrica - parc. č. 3143/2 (38,5 m ²)	6 785,24	1/4	1 696,31
Spolu pozemky (131,50 m²)			5 793,89
Všeobecná hodnota celkom			48 024,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			48 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťosemtisíc Eur			

V Krásne nad Kysucou, dňa 03.11.2022

Ing. Martina Červená

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka znaleckého posudku.
- 2a. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 807 v k. ú. Stará Bystrica zo dňa 1.11.2022 vytvorený cez www.geodesy.sk.
- 2b. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 808 v k. ú. Stará Bystrica zo dňa 1.11.2022 vytvorený cez www.geodesy.sk.
3. Kópia z katastrálnej mapy na parc. CKN č. 3143/1, 3143/2v k. ú. Stará Bystrica vytvorená cez www.geodesy.sk.
4. Nákres pôdorysov podlaží rodinného domu s vyznačenými nameranými rozmermi (1. NP, 1. PK), M 1:100.
5. Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914869.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 239.

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