

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D2401622 zo dňa 9.12.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 15/2023

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, pre účel 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): 46(15)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: dražba 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): 3.1.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.1.2023

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a) Dodané objednávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: ŽP-9-FX11-885/2002-Kb zo dňa 26.2.2002
- Pôdorysy jednotlivých podlaží domu a rez

5.b) Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1445 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Informácie z internetového portálu www.e-obce.sk
- 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 výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián 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 pohnútkou.

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 diferenciacie

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 obstavaný 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,
VŠH_{MJ} - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním 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.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

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:

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

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 platných pre 3.štvrtrok 2022- 3,307.

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.1445 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál :
Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 5

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|---|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 2763/1 | 473 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 101 | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 2763/2 | 127 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 101 | 1 | 1 | |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 460 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2763/2 | | | | | | | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 2764/1 | 766 | Záhraďa | 4 | 101 | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 2764/2 | 54 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | 101 | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 2765 | 313 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | 101 | 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 nízka 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

- 101 Chránená krajinná oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--------------------------|---------------------------|-------------|------------------|------------------------------|--------------------|
| 460 | 2763/2 | 10 | Rod. dom čs. 460 | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluovlastnícky podiel |
|----------------|--|-------------------------|
| 1 | Blšťák Peter r. Blšťák a Martina Blšťáková r. Míniková, L. Štúra 213/35, Madunice, PSČ 922 42, SR, Dátum narodenia: 01.06.1985, Dátum narodenia: 01.01.1986, BSM | 1/1 |
| | Titul nadobudnutia | |
| | Kúpna zmluva č. V 1964/2017 zo dňa 7. 9. 2017 - 945/2017 | |
| | Iné údaje | |
| | R - 238/2019 - Rozhodnutie OÚ Čadca č. OU-CA-PLO-2019/002850-003 (zmena druhu pozemku - CKN č. 2764/2) - 465/2019 | |
| | Poznámky | K nehnuteľnosti |
| | P - 538/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na dobrovoľnej dražbe záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. V 2543/2017 - 341/2022 | - |

ČASŤ C: ĎARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1 | Z - 946/2022 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením záložného práva č. EX 122EX 979/21, na základe poverenia OS Banská Bystrica č. 6121541195 zo dňa 24.11.2021, vydal súdny exekútor JUDr. Peter Krištofik, A. Pietra 10645/17, 03601 Martin v prospech MINIHOTOVOST, SE, námestí T.G.Masaryka 2392/17, Břeclav (na podiel Ing. Blšťák Peter v BSM v 1/1) - 97/2022 |
| Vlastník poradové číslo 1 | Zmluva o zriadení záložného práva č. V 2543/2017 zo dňa 3. 8. 2017 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, na zabezpečenie úveru č. 5131556810 (na parcely CKN č. 2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 a rod. dom čs. 460 na CKN p. č. 2763/2) - 808/2017 - 465/19 |

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym štetrením vykonaná dňa 3.1.2023
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 3.1.2023

d) Technická dokumentácia :

Znalcovi boli predložené schematické pôdorysy jednotlivých podlaží. Skutkový stav bol na miestnom šetrení zameraný a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Výstavba rodinného domu bola povolená na základe stavebného povolenia č. ŽP-11-327-89/92 zo dňa 16.2.1992. Dom bol skolaudovaný na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: ŽP-9-FX11-885/2002-Kb zo dňa 26.2.2002. Súčasným vlastníkom bol v roku 2017 vykonaná výmena niektorých výplní okenných otvorov na 1. NP a v suteréne, boli vymenené podlahy v obytných miestnostiach na 1. a 2. nadzemnom podlaží, vymenená kuchynská linka, bolo nanovo vybudované ústredné kúrenie v celom dome, osadený nový zdroj vykurovania a TÚV. V čase ohodnotenia nebolo 1. podzemné podlažie (samostatné WC, práčovňa, obklady, čiastočne dlažby, časť omietok, časť klampiarskych konštrukcií, časť elektroinštalácie) a 2. nadzemné podlažie (kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, obklady, dlažby, časť omietok, časť klampiarskych konštrukcií, časť elektroinštalácie) dokončené. Pre uvedené rekonštrukčné práce neboli predložené žiadne doklady.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca a pozemky parc. KN č. 2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca boli v čase ohodnotenia evidované v súbore popisných údajov katastra nehnuteľností na LV č.1445 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca. Stavba je evidovaná ako rodinný dom č.s.460, druh stavby 10 - rodinný dom, čo je v súlade s jeho využitím v čase ohodnotenia. Pozemky sú evidované v súlade s ich využitím. Prístup k domu je po verejnej, čiastočne spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č.2768 k.ú. k.ú.Vysoká nad Kysucou, pre ktorú v registri "C" katastra nehnuteľností nie je založený list vlastníctva, v registri "E" sa jedná o parc. KN č. 20210 k.ú. k.ú.Vysoká nad Kysucou, evidovanú na LV č. 11008 k.ú. k.ú.Vysoká nad Kysucou, vo vlastníctve obce k.ú.Vysoká nad Kysucou.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Rodinný dom č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca
- Hospodárska stavba na parc. KN č.2764/2 k.ú. Vysoká Nad Kysucou
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou
- Ploty na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou
- Pozemky parc.KN č.2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú. Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca

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

- neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.460 postavený na parc.KN č.2763/2 k.ú. Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, situovaný v obci Vysoká nad Kysucou, v jej stredovej časti, osadený v rámci vedľajšej komunikácie vyústenej na hlavnú komunikáciu prechádzajúcu pozdĺž obcou, na okraji obytnej lokality so zástavbou rodinných domov.

Výstavba rodinného domu bola povolená na základe stavebného povolenia č. ŽP-11-327-89/92 zo dňa 16.2.1992. Dom bol skolaudovaný na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: ŽP-9-FX11-885/2002-Kb zo dňa 26.2.2002. Súčasným vlastníkom bol v roku 2017 vykonaná výmena niektorých výplní okenných otvorov na 1. NP a v suteréne, boli vymenené podlahy v obytných miestnostiach na 1. a 2. nadzemnom podlaží, vymenená kuchynská linka, bolo nanovo vybudované ústredné kúrenie v celom dome, osadený nový zdroj vykurovania a TÚV. V čase ohodnotenia nebolo 1. podzemné podlažie (samostatné WC, práčovňa, obklady, čiastočne dlažby, časť omietok, časť klampiarskych konštrukcií, časť elektroinštalácie) a 2. nadzemné podlažie (kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, obklady, dlažby, časť omietok, časť klampiarskych konštrukcií, časť elektroinštalácie) dokončené.

Vzhľadom na genézu výstavby rodinného domu a výmenu časti prvkov krátkodobej životnosti, bolo celkové opotrebenie domu stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, podpivničený pod celým pôdorysom, s dvomi nadzemnými podlažiami. Z exteriéru je do domu jeden hlavný vstup na západnej fasáde. Vstup do suterénu je z interiéru aj z exteriéru.

- Suterén tvoria dve miestnosti slúžiace ako kotolňa, práčovňa, WC, sklady, chodba, garáž, schodisko.
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné priestory zádveria, chodba, tri obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, schodiskový priestor.
- Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné priestory zádveria, chodba, tri obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, schodiskový priestor.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z kameňa a betónu. Obvodové murivo suterénu je z monolitického betónu, s domurovkou z keramických tvárnic, s vápenno-cementovými omietkami. Stropy sú železobetónové s rovným podhl'adom, schodisko je betónové s PVC, podlahy sú čiastočne betónové, čiastočne s keramickou dlažbou, dvere sú hladké, vráta drevené otváracie, elektroinštalácia je svetelná a motorická, vybavenie tvorí kotol na pevné palivo prepojený so zásobníkom TÚV. V práčovni je plánované WC, práčovňa s vaňou a umývadlom.

Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1. a 2. nadzemného podlažia sú z keramických tvárnic. Stropy nad 1.NP a 2.NP sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom. Konštrukcia strechy je sedlová, s dreveným krovom, krytina strechy je z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú vyhotovené vápenno-cementových omietok. Vnútorne úpravy povrchov tvorí hladká štuková omietka, v kúpeľni, WC a kuchyni je keramický obklad stien.

Schodisko na 2.NP má kovovú konštrukciu, s drevenými nástupnicami. Okná na 1.NP a v suteréne sú z plastových profilov s izolačným sklom, na 2. NP prevažne drevené dvojité s doskovým ostením. Výplne dverných otvorov tvoria na 1. NP dvere dyhované, na 2.NP hladké, do ocelových zárubní. Podlahy na 1. a 2. NP - v obytných miestnostiach sú veľkoplošné laminátové, v kúpeľni, WC, kuchyni z keramickej dlažby.

V kuchyni na 1.NP je osadená a na 2. NP plánovaná kuchynská linka na báze dreva, s antikorovým umývadlom a el. sporákom s keramickou platňou a elektrickou rúrou. Vybavenie kúpeľne na 1. a 2. NP - keramické umývadlo, smaltovaná vaňa, pákové batérie, WC misa kombi (2.NP nedokončené). Vykurovanie domu je ústredné panelovými radiátormi, zdrojom TÚV je zásobník kombinovaný s kotlom ÚK osadený v suteréne. V dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody (všetky podlažia), rozvod kanalizácie, elektroinštalácie. Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektrickej energie.

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 | 2002 | 12,02*10,19+2,06*1,24-5,10*1,10 | 119,43 | 120/119,43=1,005 |
| 1. NP | 2002 | 12,02*10,07+1,30*2,41 | 124,17 | 120/124,17=0,966 |
| 2. NP | 2002 | 12,02*10,07 | 121,04 | 120/121,04=0,991 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Dokonč. [%] | Výsled. |
|-----------|--|-------------|-------------|---------------|
| 1 | Osadenie do terénu | | | |
| | 1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou | 450 | 100 | 450,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.3 z monolitického betónu | 1250 | 100 | 1250,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM,) | 160 | 100 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové | 400 | 80 | 320,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 100 | 1040,0 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 50 | 10,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3 | 30 | 100 | 30 |
| | 14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2 | 40 | 100 | 40 |
| | 14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3 | 15 | 100 | 15 |
| 15 | Obklady fasád | | | |
| | 15.3.d umelý kameň nad 1/3 do 1/2 | 50 | 30 | 15 |
| | 15.4.d umelý kameň do 1/3 | 45 | 30 | 13,5 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.4 PVC, guma | 180 | 100 | 180,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 100 | 135,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 70 | 105,0 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely | 480 | 100 | 480,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 90 | 252,0 |
| 30 | Rozvod vody | | | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 | 100 | 55,0 |
| | Spolu | 5310 | | 5080,5 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|--|------------|-----|--------------|
| 32 | Vráta garážové | | | |
| | 32.6 drevené zvlakové (1 ks) | 40 | 100 | 40,0 |
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | | |
| | 33.2 plastové potrubie (2 ks) | 20 | 100 | 20,0 |
| 34 | Zdroj teplej vody | | | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| 35 | Zdroj vykurovania | | | |
| | 35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks) | 90 | 100 | 90,0 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | | |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 | 0 | 0,0 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 0 | 0,0 |
| 38 | Vodovodné batérie | | | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 0 | 0,0 |
| | 38.3 pákové nerezové (1 ks) | 20 | 0 | 0,0 |
| 39 | Záchod | | | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 0 | 0,0 |
| 40 | Vnútorne obklady | | | |
| | 40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks) | 60 | 0 | 0,0 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 0 | 0,0 |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 | 0 | 0,0 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | | | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 100 | 240,0 |
| | Spolu | 680 | | 455,0 |

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Dokonč. [%] | Výsled. |
|-----------|--|---------|-------------|---------|
| 2 | Základy | | | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 | 100 | 520,0 |
| 3 | Podmurovka | | | |
| | 3.7.c podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic | 90 | 100 | 90,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM) | 160 | 100 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, | 400 | 100 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické | 1040 | 100 | 1040,0 |
| 8 | Krovy | | | |
| | 8.3 väznicové sedlové | 575 | 100 | 575,0 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | | | |
| | 10.1.b plechové z hliníka | 710 | 100 | 710,0 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | | | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 70 | 38,5 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 50 | 10,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 90 | 100 | 90 |
| | 14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3 | 30 | 100 | 30 |
| | 14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2 | 20 | 100 | 20 |
| 15 | Obklady fasád | | | |

| | | | | |
|-----------|---|-------------|-----|---------------|
| | 15.3.e obklady drevom nad 1/3 do 1/2 | 55 | 100 | 55 |
| | 15.4.e obklady drevom do 1/3 | 45 | 100 | 45 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.8 mäkké drevo bez podstupnic | 185 | 100 | 185,0 |
| 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) | | | |
| | 22.1 veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 | 100 | 355,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 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) | | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 100 | 280,0 |
| 30 | Rozvod vody | | | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 | 100 | 55,0 |
| | Spolu | 7035 | | 7008,5 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|---|-------------|-----|---------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | | |
| | 33.2 plastové potrubie (3 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | | |
| | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks) | 200 | 100 | 200,0 |
| | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.1 bm) | 281 | 100 | 280,5 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | | |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 100 | 10,0 |
| 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 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| | 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 | 1121 | | 1121,0 |

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota | Dokonč. [%] | Výsled. |
|----------|---|---------|-------------|---------|
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM,) | 160 | 100 | 160,0 |

| | | | | |
|-----------|--|-------------|-----|---------------|
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové | 400 | 80 | 320,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, | 1040 | 100 | 1040,0 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 60 | 12,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3 | 90 | 100 | 90 |
| | 14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3 | 30 | 100 | 30 |
| | 14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2 | 20 | 100 | 20 |
| 15 | Obklady fasád | | | |
| | 15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2 | 55 | 100 | 55 |
| | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 45 | 100 | 45 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.8 mäkké drevo bez podstupnic | 185 | 100 | 185,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 100 | 135,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením | 340 | 100 | 340,0 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 | 100 | 355,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 15 | 22,5 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely | 480 | 85 | 408,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | 90 | 252,0 |
| 30 | Rozvod vody | | | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 | 100 | 55,0 |
| | Spolu | 4840 | | 4524,5 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|--|------------|-----|-------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | | |
| | 33.2 plastové potrubie (3 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 | 0 | 0,0 |
| | 36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks) | 30 | 0 | 0,0 |
| | 36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm) | 220 | 0 | 0,0 |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | | |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 | 0 | 0,0 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 | 0 | 0,0 |
| 38 | Vodovodné batérie | | | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 | 0 | 0,0 |
| | 38.3 pákové nerezové (2 ks) | 40 | 0 | 0,0 |
| 39 | Záchod | | | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 0 | 0,0 |
| 40 | Vnútorne obklady | | | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 | 0 | 0,0 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 0 | 0,0 |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks) | 30 | 0 | 0,0 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks) | 15 | 0 | 0,0 |
| | Spolu | 620 | | 30,0 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
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 [Eur/m ²] | Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²] |
|----------|--|--|---|---|
| 1. PP | $(5310 + 680 * 1,005)/30,1260$ | $(5080,5 + 455 * 1,005)/30,1260$ | 198,94 | 183,82 |
| 1. NP | $(7035 + 1121 * 0,966)/30,1260$ | $(7008,5 + 1121 * 0,966)/30,1260$ | 269,46 | 268,58 |
| 2. NP | $(4840 + 620 * 0,991)/30,1260$ | $(4524,5 + 30 * 0,991)/30,1260$ | 181,05 | 151,17 |

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby rodinného domu a výmenu časti prvkov krátkodobej životnosti, bolo celkové opotrebenie domu stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých prvkov v čase ohodnotenia.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

| Číslo | Názov | Cenový podiel [%] | Opotrebenie [%] | $cp_i * O_i / 100$ |
|-------|------------------------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1 | Základy vrátane zemných prác | 5,31 | 30,00 | 1,59 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 20,85 | 30,00 | 6,26 |
| 3 | Stropy | 17,03 | 30,00 | 5,11 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 3,21 | 30,00 | 0,96 |
| 5 | Krytina strechy | 3,96 | 30,00 | 1,19 |
| 6 | Klmpiarske konštrukcie | 0,39 | 25,00 | 0,10 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 5,69 | 25,00 | 1,42 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 3,46 | 25,00 | 0,87 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 0,78 | 20,00 | 0,16 |
| 10 | Schody | 3,00 | 30,00 | 0,90 |
| 11 | Dvere | 2,52 | 35,00 | 0,88 |
| 12 | Vráta | 0,21 | 35,00 | 0,07 |
| 13 | Okná | 7,65 | 30,00 | 2,30 |
| 14 | Povrchy podláh | 5,43 | 25,00 | 1,36 |
| 15 | Vykurovanie | 7,95 | 10,00 | 0,80 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,91 | 25,00 | 1,73 |
| 17 | Bleskozvod | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,32 | 25,00 | 0,33 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,44 | 25,00 | 0,11 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,35 | 5,00 | 0,02 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 3,18 | 10,00 | 0,32 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 0,36 | 25,00 | 0,09 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 0,00 | 30,00 | 0,00 |
| | Opotrebenie | | | 26,57% |
| | Technický stav | | | 73,43% |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|---|--|---------------|
| 1. PP z roku 2002 | | |
| Východisková hodnota | $198,94 \text{ Eur/m}^2 * 119,43 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$ | 74 643,73 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | $183,82 \text{ Eur/m}^2 * 119,43 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$ | 68 970,60 |
| Technická hodnota | 73,43% z 68 970,60 | 50 645,11 |
| 1. NP z roku 2002 | | |
| Východisková hodnota | $269,46 \text{ Eur/m}^2 * 124,17 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$ | 105 115,99 |

| | | |
|---|--|------------|
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 268,58 Eur/m ² *124,17 m ² *3,307*0,95 | 104 772,70 |
| Technická hodnota | 73,43% z 104 772,70 | 76 934,59 |
| 2. NP z roku 2002 | | |
| Východisková hodnota | 181,05 Eur/m ² *121,04 m ² *3,307*0,95 | 68 847,04 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 151,17 Eur/m ² *121,04 m ² *3,307*0,95 | 57 484,71 |
| Technická hodnota | 73,43% z 57 484,71 | 42 211,02 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota po dokončení [Eur] | Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|----------------------|---|--|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 74 643,73 | 68 970,60 | 50 645,11 |
| 1. nadzemné podlažie | 105 115,99 | 104 772,70 | 76 934,59 |
| 2. nadzemné podlažie | 68 847,04 | 57 484,71 | 42 211,02 |
| Spolu | 248 606,76 | 231 228,01 | 169 790,72 |

Dokončenosť stavby: (231 228,01Eur / 248 606,76Eur) * 100 % = 93,01%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska stavba na parc. KN č.2764/2 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je hospodárska stavba postavená za rodinným domom. Základy sú jednoduché pásové z monolitického betónu, s betónovou podmurovkou. Zvislé nosné konštrukcie sú z tehlového muriva v hr do 300 mm, stropy železobetónové s rovným podhl'adom. Krov je drevený pultový, krytina je z ocel'ového pozinkovaného plechu. Fasáda je hladká, vnútorné omietky sú vápenocementové hladké, okná sú drevené, dvere drevené zvlakové, vráta drevené otváracie, podlahy z betónu. V objekte je rozvod elektroinštalácie, bez ističov, nesprievádzkované, do objektu je privedená vod. Na základe stavebnotechnického stavu a použitých materiálov, celkovú životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 2002 | 9,80*7,7 | 75,46 | 18/75,46=0,239 |

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 a podmurovka | | | |
| | 2.2 betónové, podmurovka betónová | 845 | 100 | 845,0 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 | 100 | 1260,0 |
| 4 | Stropy | | | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov | 565 | 100 | 565,0 |

| | | | | |
|-----------|---|-------------|-----|---------------|
| 5 | Krov | | | |
| | 5.3 pultové | 545 | 100 | 545,0 |
| 6 | Krytina strechy na krove | | | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 | 100 | 760,0 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | | | |
| | 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka | 370 | 100 | 370,0 |
| 10 | Vnútoraná úprava povrchov | | | |
| | 10.1 vápenná, štuková omietka | 250 | 100 | 250,0 |
| 11 | Schodisko (podľa materiálu nástupnice) | | | |
| | 11.7 mäkké drevo bez podstupníc | 330 | 100 | 330,0 |
| 12 | Dvere | | | |
| | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové | 105 | 100 | 105,0 |
| 13 | Okná | | | |
| | 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové | 65 | 100 | 65,0 |
| 14 | Podlahy | | | |
| | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 | 100 | 145,0 |
| 16 | Rozvod vody | | | |
| | 16.2 len studenej | 25 | 10 | 2,5 |
| 18 | Elektroinštalácia | | | |
| | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 | 50 | 107,5 |
| | Spolu | 5480 | | 5350,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|-----------|------------------------------|------------|-----|--------------|
| 22 | Vráta | | | |
| | 22.5 drevené zvlakové (1 ks) | 145 | 100 | 145,0 |
| | Spolu | 145 | | 145,0 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
 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 [Eur/m ²] | Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²] |
|----------|--|--|---|---|
| 1. NP | $(5480 + 145 * 0,239) / 30,1260$ | $(5350 + 145 * 0,239) / 30,1260$ | 183,05 | 178,74 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 2002 | 21 | 49 | 70 | 30,00 | 70,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|---|---|---------------|
| Východisková hodnota | $183,05 \text{ Eur/m}^2 * 75,46 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$ | 43 395,46 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | $178,74 \text{ Eur/m}^2 * 75,46 \text{ m}^2 * 3,307 * 0,95$ | 42 373,70 |
| Technická hodnota | $70,00\% \text{ z } 42 373,70$ | 29 661,59 |

Dokončenosť stavby: $(42 373,70 \text{ Eur} / 43 395,46 \text{ Eur}) * 100 \% = 97,65\%$

2.2.2 Plot od ulice na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je plot od ulice a na časti severnej hranice vybudovaný z betónových základov, z betónovej podmurovky a murovaných stĺpikov, s drevenou zvislou výplňou. Súčasťou plotu je jedna brána z kovových profilov a vrátka.

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 | 59,50m | 700 | 23,24 Eur/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická | 59,50m | 926 | 30,74 Eur/m |
| | Spolu: | | | 53,98 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel. rámoch | 36,60m ² | 425 | 14,11 Eur/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | b) kovové z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 Eur/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 Eur/ks |

Dĺžka plotu: $30,5+29,0 = 59,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $30,5*1,2 = 36,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot od ulice na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(59,50\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 36,60\text{m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,307 * 0,95$ | 12 901,11 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 12 901,11 Eur | 7 482,64 |

2.2.3 Plot na parc. KN č. 2763/1, 2764/1k.ú. Vysoká Nad Kysucou (južná a východná hranica)

Predmetom ohodnotenia je plot okolo záhrady vybudovaný z betónových základov, ocelových stĺpikov, s výplňou z dreva..

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 | 64,00m | 700 | 23,24 Eur/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická | 64,00m | 926 | 30,74 Eur/m |
| | Spolu: | | | 53,98 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 96,00m ² | 425 | 14,11 Eur/m |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | c) drevené stolárske | 1 ks | 1665 | 55,27 Eur/ks |

Dĺžka plotu: $22,0+5,0+18,0+19,0 = 64,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $64,0 \cdot 1,50 = 96,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot na parc. KN č. 2763/1, 2764/1k.ú. Vysoká Nad Kysucou (južná a východná hranica) | 2002 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(64,00\text{m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 96,00\text{m}^2 \cdot 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 55,27 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,307 \cdot 0,95$ | 15 282,71 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 15 282,71 Eur | 8 863,97 |

2.2.4 Plot v záhrade na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je plot v záhrade vybudovaný z betónových základov pod stĺpkami, s výplňou z drevených latiek.

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 stĺpkov oceľových | 10,50m | 170 | 5,64 Eur/m |
| | Spolu: | | | 5,64 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 9,98m ² | 425 | 14,11 Eur/m |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | c) drevené stolárske | 1 ks | 1665 | 55,27 Eur/ks |

| | |
|---|----------------------------------|
| Dĺžka plotu: | 10,5 m |
| Pohľadová plocha výplne: | $10,5 * 0,95 = 9,98 \text{ m}^2$ |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 3,307$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,95$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot v záhrade na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 19 | 40 | 52,50 | 47,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(10,50 \text{ m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 9,98 \text{ m}^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} * 55,27 \text{ Eur/ks}) * 3,307 * 0,95$ | 802,09 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 802,09 Eur | 380,99 |

2.2.5 Studňa na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Kopaná studňa na parc. KN č. 2763/1, o hĺbke 7,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|---|---|
| Typ: | kopaná |
| Hĺbka: | 7 m |
| Priemer: | 800 mm |
| Počet elektrických čerpadiel: | 1 |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 3,307$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,95$ |
| 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. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 79 | 100 | 21,00 | 79,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ Eur/m} * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ Eur/m} * 2 \text{ m} + 357,83 \text{ Eur/ks} * 1 \text{ ks}) * 3,307 * 0,95$ | 3 341,77 |
| Technická hodnota | 79,00 % z 3 341,77 Eur | 2 640,00 |

2.2.6 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka vedená zemou po pozemku parc. KN č. 2763/1 od verejného vodovodu v komunikácii, po vstup do rodinného domu, meranie vody je v dome.

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: $1250/30,1260 = 41,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,307 * 0,95$ | 782,08 |
| Technická hodnota | $58,00 \% \text{ z } 782,08 \text{ Eur}$ | 453,61 |

2.2.7 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je pôvodná kanalizačná prípojka vedená zemou po pozemku parc. KN č. 2764/1 od žumpy po vstup do rodinného domu.

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 2,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 2 bm * 35,19 Eur/bm * 3,307 * 0,95 | 221,11 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 221,11 Eur | 128,24 |

2.2.8 Žumpa na parc. KN č.2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je železobetónová žumpa na pozemku parc. KN č. 2764/1.

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: $2,50*2,5*2,0 = 12,5$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa na parc. KN č.2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 59 | 80 | 26,25 | 73,75 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 12,5 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 3,307 * 0,95 | 4 236,52 |
| Technická hodnota | 73,75 % z 4 236,52 Eur | 3 124,43 |

2.2.9 NN prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia je NN prípojka vedená vzduchom od el. stĺpu nad pozemkom parc. KN č. 2763/1.

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.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 8,5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| NN prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2002 | 21 | 29 | 50 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $8,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ Eur/bm} + 0 * 5,78 \text{ Eur/bm}) * 3,307 * 0,95$ | 257,16 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 257,16 Eur | 149,15 |

2.2.10 Vonkajšie schody na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia sú vonkajšie schody betónové.

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: $0,7*2+0,85*2 = 3,1$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2018 | 5 | 45 | 50 | 10,00 | 90,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 3,1 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 3,307 * 0,95 | 124,47 |
| Technická hodnota | 90,00 % z 124,47 Eur | 112,02 |

2.2.11 Spevnené plochy na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy zo zámkovej dlažby.

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:

$$4,15 \cdot 0,8 + 0,7 \cdot 1,5 + 12,40 \cdot 1,1 + 2,62 \cdot 4,0 + 7,0 \cdot 1,1 + 7,0 \cdot 1,1 + 5,8$$

$$* 0,93 + 1,1 \cdot 10,60 = 60,94 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2018 | 5 | 25 | 30 | 16,67 | 83,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 60,94 m ² ZP * 14,61 Eur/m ² ZP * 3,307 * 0,95 | 2 797,12 |
| Technická hodnota | 83,33 % z 2 797,12 Eur | 2 330,84 |

2.2.12 Spevnené plochy betónové na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $3,6*5,5+2,6*1,0 = 22,4$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy betónové na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2018 | 5 | 25 | 30 | 16,67 | 83,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

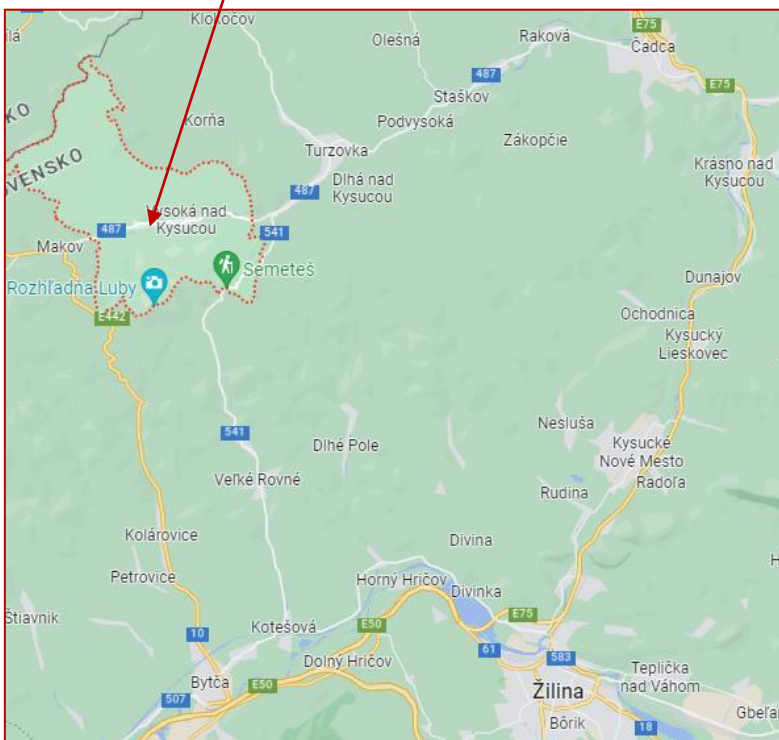
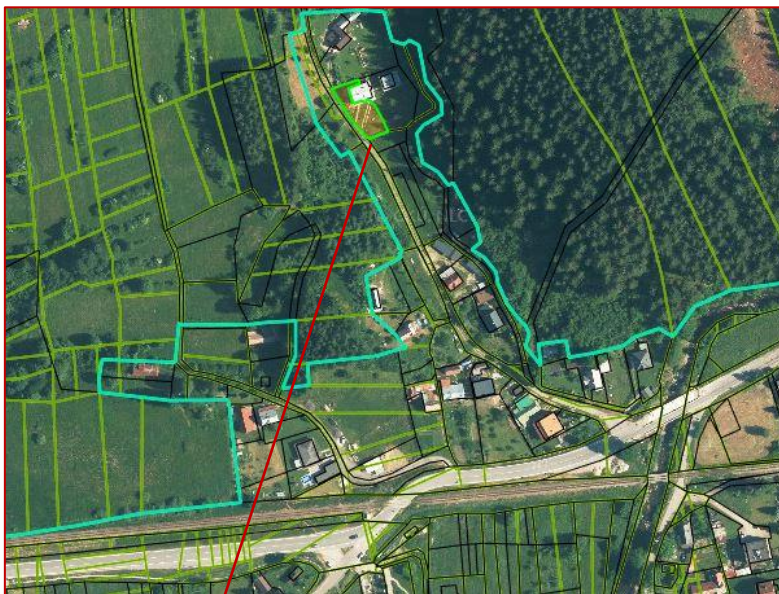
| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $22,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,307 * 0,95$ | 607,32 |
| Technická hodnota | 83,33 % z 607,32 Eur | 506,08 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Rodinný dom č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca | 231 228,01 | 169 790,72 |
| Hospodárska stavba na parc. KN č.2764/2 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 42 373,70 | 29 661,59 |
| Plot od ulice na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 12 901,11 | 7 482,64 |
| Plot na parc. KN č. 2763/1, 2764/1k.ú. Vysoká Nad Kysucou (južná a východná hranica) | 15 282,71 | 8 863,97 |
| Plot v záhrade na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 802,09 | 380,99 |
| Celkom za Ploty | 28 985,91 | 16 727,60 |
| Studňa na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 3 341,77 | 2 640,00 |
| Vodovodná prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 782,08 | 453,61 |
| Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 221,11 | 128,24 |
| Žumpa na parc. KN č.2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 4 236,52 | 3 124,43 |
| NN prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 257,16 | 149,15 |
| Vonkajšie schody na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 124,47 | 112,02 |
| Spevnené plochy na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2 797,12 | 2 330,84 |
| Spevnené plochy betónové na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 607,32 | 506,08 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 9 025,78 | 6 804,37 |
| Celkom: | 314 955,17 | 225 624,28 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.460 postavený na parc.KN č.2763/2 k.ú. Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, situovaný v obci Vysoká nad Kysucou, v jej stredovej časti, osadený v rámci vedľajšej komunikácie vyústenej na hlavnú komunikáciu prechádzajúcu pozdĺž obcou, na okraji obytnej lokality so zástavbou rodinných domov.

V lokalite je malá hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou. Vybavenosť technickou infraštruktúrou zahŕňa rozvody vody, kanalizácie, el. energie.

Obec Vysoká nad Kysucou má cca 2700 obyvateľov, vzhľadom na dostupnosť spádového okresného mesta Čadca tvorí jeho obytný satelit, vzdialená od mesta Čadca je 20-24 km, do mesta Bytča do 22 km, od krajského mesta Žilina je obec vzdialená cca 40 km. Vybavenosť obce je vzhľadom na jej veľkosť dostatočná - základné školy, materské školy, základné obchody a služby, športoviská, kultúrny dom, lekár, pošta, podnikateľské subjekty. Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v meste Čadca.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, podpivničený pod celým pôdorysom, s dvomi nadzemnými podlažiami. Z exteriéru je do domu jeden hlavný vstup na západnej fasáde. Vstup do suterénu je z interiéru aj z exteriéru. Suterén tvoria dve miestnosti slúžiace ako kotolňa, práčovňa, WC, sklady, chodba, garáž, schodisko. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné priestory zádveria, chodba, tri obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, schodiskový

priestor. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú vstupné priestory zádveria, chodba, tri obytné miestnosti, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, schodiskový priestor.

Vzhľadom k polohe domu, dispozícii a jeho vybavenosti, nie je predpoklad iného využitia ako na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na dokončenie rodinného domu
- Záložné právo evidované na LV1445 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca
- V danej lokalite neboli zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35 (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 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PD1} | Váha v ₁ | Výsledok k _{PD1} *v ₁ |
|-------|--|--------|------------------|---------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | III. | 0,350 | 13 | 4,55 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | III. | 0,350 | 30 | 10,50 |
| | časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| | nehuteľnosť vyžaduje opravu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 1,050 | 7 | 7,35 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 6 | 2,10 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | II. | 0,700 | 10 | 7,00 |
| | priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Rodinný dom väčšej veľkostnej kategórie | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | II. | 0,700 | 9 | 6,30 |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| | malá hustota obyvateľstva | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | III. | 0,350 | 5 | 1,75 |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 1,050 | 6 | 6,30 |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| | elektrická prípojka, vodovod, kanalizácia do žumpy | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 7 | 2,45 |
| | železnica a autobus | | | | |
| 13 | Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) | III. | 0,350 | 10 | 3,50 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | | | | |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | I. | 1,050 | 9 | 9,45 |
| | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | | | | |

| | | | | | |
|--------------|--|------|-------|------------|--------------|
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | III. | 0,350 | 8 | 2,80 |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | IV. | 0,193 | 7 | 1,35 |
| | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,035 | 4 | 0,14 |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | | | | |
| 19 | Názor znalca | III. | 0,350 | 20 | 7,00 |
| | priemerná nehnuteľnosť | | | | |
| | väčšia nehnuteľnosť nehnuteľnosť vyžadujúca finančné prostriedky na dokončenie 2. NP a suterénu prípadne modernizáciu. | | | | |
| Spolu | | | | 180 | 86,89 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 86,89 / 180$ | 0,483 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 225\,624,28 \text{ Eur} * 0,483$ | 108 976,53 Eur |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE



Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.KN č.2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú. Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, situované v obci Vysoká nad Kysucou, Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.460 situované v obci Vysoká nad Kysucou, v jej stredovej časti, osadený v rámci vedľajšej komunikácie vyústenej na hlavnú komunikáciu prechádzajúcu pozdĺž obcou, na okraji obytnej lokality so zástavbou rodinných domov.

V lokalite je malá hustota obyvateľstva, dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou. Vybavenosť technickou infraštruktúrou zahŕňa rozvody vody, el. energie. Pozemky sú rovinnaté až

mierne svahovité, o celkovej výmere 1733 m². Pozemky sú na LV evidované ako druh chránenej nehnuteľnosti, kód 101.

Obec Vysoká nad Kysucou má cca 2700 obyvateľov, vzhľadom na dostupnosť spádového okresného mesta Čadca tvorí jeho obytný satelit, vzdialená od mesta Čadca je 22,2 km, do mesta Bytča do 25,5 km, od krajského mesta Žilina je obec vzdialená 38,80 km. Vybavenosť obce je vzhľadom na jej veľkosť dostatočná - základné školy, materské školy, základné obchody a služby, športoviská, kultúrny dom, lekár, pošta, podnikateľské subjekty. Ostatná občianska vybavenosť je dostupná v meste Čadca.

Vzhľadom na dostupnosť obce z okresného mesta Čadca s jeho občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami zodpovedajúcim spádovému okresnému mestu, bola východisková hodnota pozemkov stanovená vo výške 70% z východiskovej hodnoty mesta Čadca.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 2763/1 | zastavaná plocha a nádvorie | 473,00 | 1/1 | 473,00 |
| 2763/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 127,00 | 1/1 | 127,00 |
| 2764/1 | záhrada | 766,00 | 1/1 | 766,00 |
| 2764/2 | zastavaná plocha a nádvorie | 54,00 | 1/1 | 54,00 |
| 2765 | zastavaná plocha a nádvorie | 313,00 | 1/1 | 313,00 |
| Spolu výmera | | | | 1 733,00 |

Obec:

Vysoká nad Kysucou

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. 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, | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| k_Z koeficient povyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>pekná, pokojná prírodná lokalita</i> | 2,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) <i>situovanie v chránenej krajinskej oblasti, prístup po čiastočne spevnenej komunikácii</i> | 0,90 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|--------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 0,90$ | 2,5061 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 2,5061$ | 17,47 Eur/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-------------------|--|-------------------------|
| parcela č. 2763/1 | $473,00 \text{ m}^2 * 17,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 8 263,31 |
| parcela č. 2763/2 | $127,00 \text{ m}^2 * 17,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 2 218,69 |
| parcela č. 2764/1 | $766,00 \text{ m}^2 * 17,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 13 382,02 |
| parcela č. 2764/2 | $54,00 \text{ m}^2 * 17,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 943,38 |
| parcela č. 2765 | $313,00 \text{ m}^2 * 17,47 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 5 468,11 |
| Spolu | | 30 275,51 |

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, pre účel 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.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca s príslušenstvom a pozemkami parc. KN č. 2763/1, 2763/2, 2764/1, 2764/2, 2765 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, pre účel 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 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [Eur] |
|---|-------------------------|
| Stavby | |
| Rodinný dom č.s.460 na parc.KN č.2763/2 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca | 82 008,92 |
| Hospodárska stavba na parc. KN č.2764/2 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 14 326,55 |
| Plot od ulice na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 3 614,12 |
| Plot na parc. KN č. 2763/1, 2764/1k.ú. Vysoká Nad Kysucou (južná a východná hranica) | 4 281,30 |
| Plot v záhrade na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 184,02 |
| Spolu za Ploty | 8 079,43 |
| Studňa na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 1 275,12 |
| Vodovodná prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 219,09 |
| Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 61,94 |
| Žumpa na parc. KN č.2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 1 509,10 |
| NN prípojka na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 72,04 |
| Vonkajšie schody na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 54,11 |
| Spevnené plochy na parc. KN č. 2763/1, 2764/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 1 125,80 |
| Spevnené plochy betónové na parc. KN č. 2763/1 k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 244,44 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 3 286,51 |
| Spolu stavby | 108 976,53 |
| Pozemky | |
| pozemok - parc. č. 2763/1 (473 m ²) k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 8 263,31 |
| pozemok - parc. č. 2763/2 (127 m ²) k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 2 218,69 |
| pozemok - parc. č. 2764/1 (766 m ²) k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 13 382,02 |
| pozemok - parc. č. 2764/2 (54 m ²) k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 943,38 |
| pozemok - parc. č. 2765 (313 m ²) k.ú. Vysoká Nad Kysucou | 5 468,11 |
| Spolu pozemky (1 733,00 m²) | 30 275,51 |
| Všeobecná hodnota celkom | 139 252,04 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 139 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotridsať deväťtisíc Eur | |

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D2401622 zo dňa 9.12.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1445 k.ú.Vysoká nad Kysucou, obec Vysoká nad Kysucou, okres Čadca, vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: ŽP-9-FX11-885/2002-Kb zo dňa 26.2.2002
- Pôdorysy jednotlivých podlaží domu a rez
- 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 15/2023 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.